

РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА МАЛИ ИЂОШ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам,
грађевинарство, заштиту животне средине,
комунално-стамбене послове
Број: РОР-МІД-8756-ЛОС-1/2018
Заводни број: 353-11/2017-05
Датум: 17.04.2018.
М а л и И ђ о ш

Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове Општинске управе општине Мали Иђош на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017), члана 17. Одлуке о општинској управи („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 2/2013, 10/2013, 14/2014 и 32/2017) и Просторног плана општине Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 13/2014) у предмету издавања локацијских услова - ДОГРАДЊА ХЛАДЊАЧЕ, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за катастарску парцелу бр. 1995/6 к.о. Фекетић
- класификациона ознака објекта: 125223
- категорија објекта: В
- укупна површина парцеле: 16.337м²
- укупна БРУТО изграђена површина свих објеката на парцели: 5.963,35м²
- укупна НЕТО површина новопроектваног објекта: 1.145,09м²
- укупна БРУТО површина приземља: постојећи објекти 3.235,00м²
дограђени објекат 1.464,50м²
новопроектвани објекат 1.263,85м²
- површина земљишта под објектом: постојећи објекти 3.235,00м²
дограђени објекат 1.464,50м²
новопроектвани објекат 1.263,85м²
- спратност: Пр+0
- висина објекта: венац 10,35м
слеме 11,95м
- апсолутна висинска кота: венац 107,80м
слеме 109,40м
- спратна висина: 8,00м
- број функционалних јединица: 1
- материјализација фасаде: сендвич зидни панели
- оријентација слемена: северозапад-југоисток
- нагиб крова: 6,0°
- материјализација крова: трапезасти лим
- индекс заузетости: 36,50%
- индекс изграђености: 0,365
- предрачунска вредност објекта: 51.268.974,00 динара без обрачунаог ПДВ

Прикључци на инфраструктуру

Прикључак на мрежу водовода: Постојећи објекат бр. 1 се снабдева водом из бунара који се налази на парцели. У доградњи објекта се не планирају инсталације водовода. На парцели постоји хидрантски вод који се у једном делу мења због положаја доградње.

Прикључак на канализациону мрежу: У оквиру постојећег објекта бр. 1 постоји канализациона инсталација. У доградњи објекта се не предвиђа канализациона инсталација.

Прикључак на нисконапонску електро-мрежу: Планира се прикључење на постојећу трафо станицу на парцели.

Прикључак на птт инсталацију: Постојећи објекат је прикључен на телекомуникациону мрежу. У доградњи објекта није предвиђено прикључење на телекомуникациону мрежу.

Прикључак на гасну инсталацију: Постојећи објекат је прикључен на гасну инсталацију. У доградњи објекта није предвиђена гасна инсталација.

Извод из Просторног плана општине Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 13/2014)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

РАДНА ЗОНА

Изградња објеката привредних делатности може се реализовати само на основу услова из овог Плана, тј. на основу услова Плана детаљне регулације односно, услова из Урбанистичког пројекта за оне делове насеља где је то прописано. За садржаје чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологије рада то буде захтевали, такође је неопходна израда Урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати урбанистичко решење и услови за изградњу објеката.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретно област регулишу.

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производних објеката, пословно-складишних објеката, 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 септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити дозвољена да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, а и пратећих садржаја уз обезбеђивање дозвољеног индекса изградњености и индекса заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,00м² са ширином уличног фронта до 20,0м.

Положај објеката у односу на регулациону линију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0м. 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 5,0м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између обејаката на две суседне парцеле је већи од 4,0м, тј. већи од половине вишег објекта.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

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

Максималан дозвољен индекс изграђености грађевинске парцеле је 2.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

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

- ▲ пословни: П, П+1, П+1+Пк
- ▲ производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње
- ▲ складишни: П, евентуално П+1+Пк

Изградња помоћних објекта – остава дозвољена је максималне спратности П+1.

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 дилатације) 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 изгрању других објеката на истој грађевинској парцели

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

Ако се у оквиру 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+1. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Висина оградне оградне линије не може бити виша од 2,2м. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне оградне. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м, а код комбинације, зидани део оградне не може бити виши од 0,9м.

Бочни и задњи део оградне може да се оградњује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградне и зиданом оградом до висине максимално 2,2м.

Ограда, стубови оградне и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградњује.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0м. Пешачки прилази 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. 2,5х5,0м, за теретно возило минимално 3,0х6,0м, 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 1,2м онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- ▲ транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземља етажне мање од 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 2,5м
- ▲ платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5м
- ▲ конзолне рекламе мање од 1,2м на висини изнад 2,5м.

Изградњом објекта 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 фогмирати 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 прашину.

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

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материјала, 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 савремени начин.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

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

Фасаде објекта могу бити малтерисане у боји по жељи инвеститора или од фасадне опеке.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалом и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- ▲ замена постојећих објеката новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом
- ▲ реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови овим Планом
- ▲ ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта

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

Изградња објекта, извођење радова, односно обављање производне (складишне) делатности, може се вршити под условима да се изазову трајна оштећења, загађивање, или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштити 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 прикључење истог. Лоцирање бетонизованог 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 објекта 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 објекта 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 становништва 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 плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи 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 (сиrovине, 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 техничким стандардима приступачности. При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30кРа.

Услови озелењавања

Зеленило радних комплекса треба формирати унутар фабричких комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине, односно ширине 50м, по ободу комплекса, уколико постоје просторне могућности.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концепцији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

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.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење - 0 - главна свеска, бр. Е-226/2017-ИДР, израђен од стране "PREFIX" гр, Црвенка, главни пројектант Марко Поповић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300Н83715
- Идејно решење - 1 - пројекат архитектуре, бр. Е-226/2017-ИДР, израђен од стране "PREFIX" г.р., Црвенка, главни пројектант Марко Поповић, дипл. инж. арх., лиценца бр. 300Н83715
- републичка административна такса у износу од 3.910,00 динара на основу Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017)
- накнада за рад Општинске управе у износу од 15.000,00 динара у складу са Одлуком о изменама и допунама Одлуке о општинским административним таксама и накнадама за услуге које врши Општинска управа општине Мали Иђош („Сл. лист општине Мали Иђош“, бр. 43/2017)
- доказ о уплати накнаде за услуге ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015 и 32/2016)
- Потврда о пријему захтева за издавање локацијских услова од 04.04.2018. године
- Катастарско топографски план израђен од стране „АКСИС“ га, Ваљево, бр. 24/18 од 04.04.2018. године
- Овлашћење бр. Д175 од 20.06.2017. године

Одељење је у поступку обједињене процедуре електронским путем прибавило:

- Копија плана, бр. 953-2/2018-4 од 11.04.2018. године, издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош

- Копија катастарског плана водова, бр. 953-3/2018-4 од 11.04.2018. године, издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Мали Иђош

Одељење за привреду, пољопривреду, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине и комунално-стамбене послове Општинске управе општине Мали Иђош решавајући по захтеву странке утврдило је да су испуњени услови прописани чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014), те се **издају локацијски услови.**

Упутство о правном средству: На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор надлежном општинском већу, преко надлежног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви
3. Одељењу

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Халгато Имре