

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: 353-10/2015-1.1.1.
Дана: 26.03.2015.године
К а њ и ж а

Служба за инспекцијско - надзорне послове Општинске управе Општине Кањижа, поступајући по захтеву Ладолки Ренате (ЈМБГ 3008986825403) из Кањиже, ул. Мала бр. 2., на основу члана 53а, 55., 56. и 57. 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), члана 10. став 1. Правилника о спровођењу обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, 22/2015) и члана 11. Одлуке о организацији Општинске управе општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“ бр. 9.2014), издаје следеће

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат) у Кањижи, у улици Дожа Ђерђа бр.19., на катастарској парцели бр.1548 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 494m² припада блоку бр. 9 који је претежно намењен породичном становању, а налази се у оквиру централне зоне.

У оквиру грађевинске парцеле намењене породичном становању могу се градити: главни објекат (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат), помоћни објекти (гаража, летња кухиња, остава, котларница, бунари и септичка јама).

2.2. Намена објекта:

На грађевинској парцели је изграђен стамбени и помоћни објекат укупне бруто површине 160m² који ће се рушити.

Планирана је изградња стамбеног објекта бруто површине 205m², нето површине 252m², категорије А, класификационог броја 111011, на основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, 22/2015).

2.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је идентична са међом парцеле према улици Дожа Ђерђа.

Постојећи стамбени објекат који се планира рушити је изграђен на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом.

Објекти се граде по правилу поред северно оријентисане бочне међе. Изградња слободностојећих објеката на међи се дозвољава само у случају обнове постојећег грађевинског фонда (рушење постојећег објекта и изградња новог на истој диспозицији). У том случају даје се могућност да се удаљеност од међне линије задржи (0,50m од међне линије или на самој међној линији). За наведене случајеве неопходно је прибавити сагласност свих власника суседних парцела оверену у суду.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) објектом или делом објекта не може се угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопстено двориште).

Грађевинска линија од јужно (односно источно) оријентисане међе мора бити повучена најмање 3.0m.

Диспозиција планираног објекта је приказана на графичком прилогу.



2.4. Урбанистички показатељи:

Заузетост парцеле: Максимални дозвољени степен искоришћености земљишта је 50%.

Заузетост парцеле са планираним објектом ће износити цца 41%.

2.5. Удаљеност објеката:

Међусобно растојање објеката треба да омогућује осунчање више од половине времена директног осунчања.

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом).

Помоћни објекти изграђују се као слободностојећи или у низу са главним објектом.

2.6. Етажност, нивелациони услови:

Главни стамбени објекат може бити (П) – приземан, до максимално (П+1+Пк) - приземље+спрат+поткровље.

Висина нацртка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Изградња подрума или сутерена се дозвољава ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота пода приземља главног објекта треба да је изнад приступног тротоара миним. 0,30m, а може бити највише 1,20m изнад нулте коте (пресек линије терена и вертикалне осе објекта).

Прилагодити се постојећој нивелети терена, приступног пута и тротоара.

2.7. Припремни радови, рушење:

Непотребне и дотрајале објекте и инсталације треба рушити, уклонити.

2.8. Обрада, материјал:

Објекат пројектовати према законским прописима и нормативима. Успоставити јединствену естетску целину у оквиру грађевинске парцеле и улице. Спољни изглед објекта, габарит, пропорцијски односи, стилске карактеристике објекта, кров, примењени материјали, боје и други елементи морају бити у складу са локалном архитектуром.

Покривање вршити косим кровним површинама. Нагиб крова формирати у границама 20-45 степени. Кров и кровни олуци не смеју улазити у ваздушни простор суседне парцеле.

Уколико се објекат налази на међи дозвољава се отварање вентилационог отвора (минимална висина парапета 1,80m, површина отвора максимум 0,8m).

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

Испади на објекту, балкони, улазне надстрешнице, конзоле и сл. не смеју прелазити грађевинску линију више од 1,20m, и то на делу објекта вишем од 3,00m изнад јавне површине. Укупна површина испада не сме прећи 50% уличне фасаде приземља.

Елементи објекта (темељи, истаци, венци, олуци, шахтови, ограде и сл.), не смеју прелазити међу парцеле према суседима.

Улазна врата и капије, капци, гаражна врата се не смеју отворати преко регулационе линије.

Стопе темеља и подрумски зидови смеју прећи регулациону линију до највише 0,15m.

2.9. Ограда:

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара може да износи максимално 1,8m.

Транспарентна ограда се поставља на поцид висине максимално 0,3m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8m$.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

2.10. Уређење слободних површина:

Процент озелењености парцеле треба да је најмање 30%.

Древеће са мањом крошњом се сме садити на миним. 3,00m од зграда, међе, канализације; на миним. 1,50m од гасовода, на миним. 1,00m од поцемних инсталација електрике, телефона и сл.

2.11. Мере заштите, заштита животне средине:

Изградњом објеката не смеју се изазвати трајна оштећења, загађивање или деградација 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).

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. Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 степени МЦС скале. Спровести мере и услове заштите од ратних разарања изградњом склоништа према: Закон о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр.111/2009). Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Кањижа са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (РС, Министарство Одбране, Општински штаб цивилне заштите Општине Кањижа бр. 82-32/92 од 08.05.1992) - парцела спада у зону за изградњу склоништа допунске заштите јачине 30кРа.

Инсталације изводити према техничким прописима и условима надлежних дистрибутера и Јавних предузећа. Не смеју се изводити радови у близини уличних инсталација без сагласности и пријаве надлежним органима. Оштећење комуналних објеката и инсталација падају на терет Инвеститора/Извођача. Објектима се мора обезбедити одговарајућа комунална опремљеност и хигијенски услови.

На парцели потребно је обезбедити одговарајући плато за посуду за сакупљање чврстих отпадака. Омогућити изношење комуналног отпада, што врши овлашћено комунално предузеће.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Саобраћајна инфраструктура:

Постојећи приступ са јавне површине - улице Дожа Ђерђа.

Обезбедити довољан простор на сопственој парцели за прилаз објектима и за паркирање возила (гаража).

3.2. Водопривредна инфраструктура:

Постојећи прикључак

3.3. Електроенергетска инфраструктура:

Постојећи прикључак

3.4. Остала инфраструктура:

За евентуалне промене у снабдевању инсталацијама потребно је прибавити сагласности/услове од надлежних дистрибутера-управљача инфраструктурног система.

4. ДРУГИ УСЛОВИ

У случају да се извођење радова захтева улазак на другу парцелу, Инвеститор треба да затражи сагласност власника-корисника дотичне парцеле најкасније 15 дана пре почетка радова. Сусед је дужан трпети коришћење дела своје парцеле ако то захтева извођење радова поред његове међе и у ванредним случајевима ради отклањања непосредне опасности.

Дозвољена је фазна изградња по функционалним целинама.

5. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из ПГР насеља Кањижа 1:5000
 - 1.1 Извод из ПГР насеља Кањижа - водопривредна инфраструктура 1:5000
 - 1.2 Извод из ПГР насеља Кањижа – гасоводна инфраструктура 1:5000
 - 1.3 Извод из ПГР насеља Кањижа - електроенергетска и ел. комуникациона мрежа 1:5000
2. Копија плана 1: 1000
3. Ситуација 1:1000
4. Сагласност суседа

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

