

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: 353-39/2015-1.1.1.  
Дана: 11.09.2015.године  
К а њ и ж а

Служба за инспекцијско-надзорне послове, Одсека за привреду и развој, Одељења за привреду, финансије и развој, Општинске управе општине Кањижа решавајући по захтеву који је поднео **СЕГИ АКОШ (ЈМБГ: 0106989820403) из Кањиже, ул. Републиканска бр.54, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са гаражом у Кањижи**, на катастарској парцели бр. 2847 к.о. Кањижа, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, 35/2015) 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 изградњу стамбеног објекта са гаражом у Кањижи, на катастарској парцели бр. 2847 к.о. Кањижа.

### 1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План детаљне регулације „Хатерем“ у Кањижи (Сл. лист општине Кањижа 11/2011 и 12/2011).

### 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 2.1. Површина и намена катастарске парцеле:

Предметна парцела је површине 2758 m<sup>2</sup> и налази се у грађевинском реону насеља Кањижа, у блоку бр.12 која је претежно предвиђена зони становања са апартманима.

Дозвољена је изградња помоћних и других објеката који су везани уз лечилишно-рекреациони туризам као што су трговинско-услужни, угоститељски објекти, спортски терени и др. садржаји који су везани за основну намену и немају штетан утицај на околину.

Није дозвољена изградња робно-тржних центара, veleпродајних објеката, сервисно-услужних објеката за возила, стаја за животиње, производних и других објеката који буком, интензивним саобраћајем или на други начин могу деградирати околину.

#### 2.2. Намена објекта:

На предметној парцели нема изграђених објеката. Дозвољена изградња стамбеног и помоћног објекта - гараже у дозвољеним границама степена изграђености. Помоћни објекти изграђују се као слободностојећи или у низу са главним објектом. Дозвољена је фазна изградња.

Планирани стамбени објекат са гаражом је бруто површине 200,95 m<sup>2</sup>. Планирани објекат је категорије А, класификационог броја 111011, на основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015).

#### 2.3. Регулациона и грађевинска линија:

Постојећа регулациона линија се налази на међи према јавном грађевинском (путном) земљишту. План детаљне регулације „Хатерем“ предвиђа проширење улице, те планирана регулациона линија се налази на цца. 5,0 м од постојеће путне међе. Грађевинска линија главног објекта треба да је увучена 3,0 м од планиране регулационе линије (тј. 8,0 м од

постојеће регулационе линије). Објекти се по правилу постављају ближе северо оријентисаној међи. Слободностојећи објекат треба повући од северно оријентисане међе мин. 1,0 м, од претежно јужно оријентисане међе миним. 3,0 м.

Уз помоћног објекта је дозвољена изградња бунара, шахте, ограде и сл. који треба да су увучени према суседној парцели најмање 1,0 м.

#### **2.4. Урбанистички показатељи:**

Дозвољени индекс заузетости не сме да прелази 25 % површине парцеле, а бруто површина под објектом, платоима и стазама не сме да прелази 50% парцеле.

Степен играђености може износити највише 1,0.

#### **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. Објекти се могу градити унутар грађевинске линије као слободностојећи или објекти у низу. При лоцирању објекта задовољити захтевима осветљења, вентилације, безбедности и приступачности објектима, правилима удаљености између објеката и др. Објекти не смеју заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

#### **2.6. Етажност, нивелациони услови**

Дозвољена спратност главног објекта је приземље до П+1+Пк до П+2.

Висина објекта може да буде максимум 12,0 m, а помоћног 7,2 m.

Изградња подрума је дозвољена у изузетном случају уз предузимање посебних мера заштите од подземних и површинских вода.

#### **2.7. Обрада, материјали, заштита суседних објеката**

Материјали морају испуњавати услове стабилности, морају одговарати техничким прописима, стандардима, изолационим, противпожарним и другим захтевима. Објекат треба градити од квалитетног материјала, са већом употребом природног материјала и боје. Изглед, кров, материјале, боје и друге елементе бирати у складу са локалном архитектуром. Успоставити јединствену естетску целину у оквиру грађевинске парцеле. Покривање вршити косим кровним површинама. Нагиб крова формирати у границама 20-40 степени.

Елементи зграде (истаци, венци, олуци) не смеју прелазити међу према суседу. Отвор на објекту који је смештен уз суседну међу или је од међе удаљен мање од 3,0 m може бити: прозор мин. висине парапета 1,80 m, светларник од непровидног стакла или стаклене призме висине парапета 0,00 m.

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

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

#### **2.8. Ограда**

Парцела може бити ограђена транспарентном оградом висине 1.40 m до 1.80 m или живом оградом. Унутрашња ограда не сме бити вишља од спољне ограде. Елементи ограде не смеју прелазити међу.

Ограда од пољског пута треба да се повуче за цца. 5.00 m, или мора бити монтажно-демонтажна ради могућности премештања на будућу регулациону линију.

#### **2.9. Уређење слободних површина:**

Зелене површине треба да заузимају најмање 50% површине парцеле.

Симбиозом архитектонских и хортикултурних форми треба створити пријатан амбијент.

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

#### **2.10. 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 (компатибилност садржаја-функције објеката, заштита од буке и др).

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° МЦС.

Инсталације изводити према техничким прописима. 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.

У случају промене у снабдевању инсталацијама или прекорачења дозвољене потрошње потребно је затражити услове и сагласност од надлежних органа Јавних Предузећа – дистрибутера.

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:**

Приступни пут изградити са јавне површине/улице. Ширина колског прилаза треба да износи најмање 3,0 m. Изградити пешачки приступ и заштитни тротоар.

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

#### **3.2. Водопроводна инфраструктура:**

Објекат снабдети питком водом и инсталацијама водовода. Снабдевање водом је могуће из сопственог бунара, уколико постоји техничка могућност објекат прикључити на насељску водоводну мрежу. Услове за прикључак издаје д.о.о „Potiski vodovodi” Хоргош.

Отпадне фекалне воде треба прихватити канализационом мрежом. У случају постојања уличне мреже, прикључити објекте на исту. Услове за прикључак издаје и сам прикључак до задњег ревизионог окна израђује д.о.о „Potiski vodovodi” Хоргош.

Објекти који немају могућност прикључења на насељску канализацију морају имати технички исправну, дводелну и непропусну септичку јаму. Септичке јаме морају бити на одстојању минимум 3,0 m од објеката и међа, и минимум 15,0 m од копаних бунара.

Атмосферске воде са крова и изграђених платоа треба одводити на властиту парцелу, или каналисати у атмосферску канализацију или канал.

#### **3.3. Електроенергетска инфраструктура:**

Објекат снабдети електричном енергијом преко трофазног прикључка са нисконапонске електричне мреже.

Место и услове прикључка одређује надлежна електродистрибуција путем електроенергетских услова за пројектовање и прикључење. При свему придржавати се условима “Електродистрибуција Суботица”.

Објекат снабдети уземљењем, осветљењем, грејањем и др. према прописима и потребама Инвеститора.

#### **3.4. Остала инфраструктура:**

За прикључење на остале инсталације, односно за евентуалне промене у снабдевању инсталацијама потребно је прибавити сагласности/услове од надлежних дистрибутера-управљача инфраструктурног система.

### **4. ДРУГИ УСЛОВИ**

У случају да би се повредио интерес суседа, потребно је прибавити сагласност власника/корисника суседне парцеле/објекта.

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.

У случају да се објекат накнадно прикључује на комуналну инфраструктуру потребно је упутити захтев надлежном општинском органу како би по службеној дужности затражити

услове и сагласност од имаоца јавних овлашћења да би се радови изводили према техничким прописима и условима надлежних дистрибутера и Јавних предузећа.

За елементе који нису обухваћени правилима ПГР “Хатерем” 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 Плана детаљне регулације „Хатерем“ 1: 1000
2. Копија плана 1: 1000 бр. 953-1/2015-268 од 25.08.2015. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Кањижа.
3. Ситуација 1: 1000
4. Услови од “Електродистрибуције Суботица” бр. 07.09.3.30.4.-112503/2015 од 04.09.2015.

## 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).

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 ове услове, на основу 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. и 45/2015 - усклађени дин. изн.) у износу од 800,00 дин. уплаћен је вирманом.

## Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Овом органу
3. ЈП. За уређење насеља општине Кањижа
4. Архиви.



Шеф Службе за инспекцијско-надзорне послове

Шафрањ Атила, дипл. инж. шумарства