

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-8557-LOC-1/2017 од 03.04.2017.god.
Интерни број: 353-28/2017-1.2.
Дана: 12.05.2017.године
К а њ и ж а

Одсек за грађевинске и инспекцијске послове, Одсек за привреду и развој, Одељење за привреду, финансије и развој, Општинске управе Општине Кањижа, у поступку издавања Локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П (приземље) у Кањижи, у улици Болничка бр.21., на катастарској парцели бр.10651к.о. Кањижа, 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, 7/2015 и 25/2016), издаје следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта, спратности П (приземље) у Кањижи, у улици Болничка бр.21, на катастарској парцели бр.10651к.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 876 m² припада блоку бр. 10 који је претежно намењен породичном становању, и налази се у оквиру централне зоне, а унутар тога у евидентираном историјском језгру (просторно-културно историјска целина).

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

2.2. Намена објекта:

На грађевинској парцели нема изграђених објеката.

Планирана је изградња стамбеног објекта са гаражом бруто површине цца 190 m², 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 Болничка.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом (према већини изграђених објеката у улици).

Основни габарит слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 3.0 m од границе претежно северне (односно западне) оријентације да би се испоштовала међусобна удаљеност између објеката , односно минимално 3.0 m претежно јужне (односно источне) оријентације.

Диспозиција планираног објекта је приказана на графичком прилогу бр.2.

2.4. Урбанистички показатељи:

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

Заузетост парцеле са планираним објектом ће износити цца 22%.

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 4,0 m (основни габарит са испадом).

Помоћни објекти изграђују се као слободностојећи или у низу са главним објектом. У конкретном случају помоћни објекат-гаража се планира изградити у склопу главног објекта.

2.6. Етажност, нивелациони услови:

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

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60 m 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. 0,30 m, а може бити највише 1,20 m 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. Детаљан опис свих потребних радова, диспозиције као и материјала, изгледа објекта и др. које је потребно користити при реализацији предметне изградње објекта је дат од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица и налази се у прилогу под бр. 290-2/94 од 28.4.2017.год.

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 удаљен од међе мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минимална висина парапета $h = 1,8$ m, површина отвора до $0,8$ m². Уколико се објекат налази на међи дозвољава се отварање вентилационог отвора (минимална висина парапета $x = 1,8$ m, површина отвора максимум $0,8$ m²).

Степенице које савлађују висину вишу од 0,90 m 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 1,20 m, и то на делу објекта вишем од 3,00 m 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 отварати преко регулационе линије.

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

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 1,8 m.

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

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

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

2.10. Уређење слободних површина:

Проценат озелењености парцеле треба да је најмање 30%.

Древеће са мањом крошњом се сме 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.

2.11. 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 (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.

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 - из улице Болничка.

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 подношењем захтева преко надлежног Општинског органа.

4. ДРУГИ УСЛОВИ

У случају да се за 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.

За елементе који нису обухваћени правилима ПГР насеља Кањижа, 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 генералне регулације насеља Кањижа 1:5000

2. Ситуација 1: 500

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:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

Служба за инспекцијско–надзорне послове Општинске управе општине Кањижа, решавајући по захтеву који је поднео **“ROSAN ARMATURE” Д.О.О.**, Кањижа, са седиштем у улици Душана Поповића 10. у Кањижи, за издавање локацијских услова за изградњу пословни простор – магацин сировина и готових производа са везним ходником у Кањижи на катастарској парцели бр.: 5114 к.о. Кањижа, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015), члана 11. Одлуке о организацији Општинске управе општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“ бр. 9/2014) и на основу Плана генералне регулације насеља Кањижа (Сл. лист општине Кањижа бр. 6/2013), дана 27.03.2015. године доноси следеће: