

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-13365-LOC-1/2017 од 16.5.2017.god.
Интерни број: 353-41/2017-1.2.
Дана: 5.6.2017.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 на к.п. 486 к.о. Ором, 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 на катастарској парцели бр. 486 к.о. Ором

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“ бр. 19/2012)

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Намена површина:

Предметна кат. парцела бр. 486 к.о. Ором, површине 1635 м² се налази у грађевинском подручју насеља Ором, улица Арањ Јаноша, у зони породичне градње - зона индивидуалног становања са могућношћу узгајања животиња и са могућношћу обављања пољопривредне делатности у ограниченом обиму. У овој зони су дозвољени садржаји снабдевања, занатства, угоститељства, радни простори и др. који немају штетан утицај на околину.

2.2. Намена објеката, класификација:

На к.п. 486 су изграђени помоћни објекти од којих су три у поступку озакоњења. На к.п. 485 су изграђени стамбени и помоћни објекат. Катастарска парцела бр. 485 је у истом власништву као и к.п. 486 к.о Ором.

На катастарској парцели 486 к.о. Ором планирана је изградња стамбеног објекта бруто површине цца 140 м², спратности - приземље (П). Приступ парцели са улице Арањ Јаноша.

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник. РС“, бр. 22/2015) предметни стамбени објекат је категорије А, класификационог броја 111011-стамбена зграда са једним станом.

2.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је одређена постојећом међом парцеле према улици Арањ Јаноша.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Основни габарит слободностојећих објеката (без испада) може да се дозволи на мин. 1.0м (изузетно 0.6 м) од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, а основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.

Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 3.0м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Диспозиција планираног стамбеног објекта са широм околином је приказана на граф. прилогу бр.2.

2.4. Урбанистички показатељи:

Заузетост парцеле: Максимални дозвољени степен заузетости у зони породичне градње износи 40%.

Индекс изграђености: Индекс изграђености не сме прелазити 1.0

Степен заузетости са планираним стамбеним и постојећим објектима ће износити око 20%

2.5. Удаљеност објеката:

Међусобна удаљеност слободностојећег стамбеног објекта породичног типа од других објеката не може бити мања од 4.0 м (основни габарит са испадом).

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

Удаљеност економског објекта од стамбеног, економског и др. (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) не може да буде мања од 15.0 м.

Најмања удаљеност између помоћних, економских и других објеката у унутрашњости парцеле не сме да буде мања од 1.5 м.

2.6. Етажност, нивелациони услови:

Планирана спратност стамбеног објекта је приземље (П).

Дозвољена спратност стамбеног објекта у зони породичне градње је приземље до највише са једним спратом и полуетажом (П+1+Пк).

Објекти могу имати подрумске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, и ако се тим не угрожава стабилност суседних објеката.

Кота пода приземља стамбеног објекта на претежно равном терену треба да је издигнута од нулте коте мин. 0.3 м. Кота приземља може бити највише 1.2 м од нулте коте (нулта кота = пресек линије терена и вертикалне осе објекта).

2.7. Обрада, материјал, приступ парцели:

Користити квалитетне материјале усклађене са климатским условима и околином. Архитектонским облицима, материјалима и бојама успоставити јединствене естетске целине у оквиру грађевинске парцеле и улице. Објекти се изграђују од тврдог материјала. Материјали морају испуњавати услове стабилности, морају одговарати техничким прописима, стандардима, хигијенским, изолационим, противпожарним и другим захтевима.

Спољни изглед објекта, кров, примењени материјали , боје и други елементи морају бити у складу са локалном архитектуром, односно са суседним објектима.

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

Фасаде објеката могу бити малтерисане или од фасадне опеке, изузетно од природног или вештачког камена. Боје ускладити са суседним објектима.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0м и ако те степенице савлађују висину од 0,9м. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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

Отвори на породичном стамбеном објекту који су на делу бочног дворишта од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од мин.1.0м, могу се предвидети са отворима за вентилацију површине до 0.8м² и парапетом висине мин. 1.8м.

Отвори на стамбеним објектима постављеним од границе бочне међе на растојању од мин. 3.0м и више, могу се предвидети и са нижим парапетом.

Дозвољена је етапна изградња објекта по функционалним целинама.

Приступ парцели: За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско пешачки прилаз ширине мин. 2.5м. На предметној локацији ће се користити одговарајући постојећи приступ са улице. Паркирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле.

2.8. 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 1,8м.

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

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

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

2.9. Уређење слободних површина:

Околину објеката на парцели озеленити у складу са њиховом наменом. Око главног објекта формирати украсни врт, а унутрашњост парцеле користити према потребама домаћинства или

обављања активности. Процент озелењености парцеле треба да је најмање 30%.

При избору зеленила користити првенствено аутохтоне врсте.

Дрвеће са мањом крошњом се сме садити на миним. 3,0м од зграда, међе парцеле и од водова канализације, 1,0м од других водова. Жбуње садити на мин. 1,5м од објеката и међе парцеле, остале саднице на мин 0,8м од суседних објеката или међе.

Улично зеленило испред своје парцеле одржава власник. Улично зеленило се не сме оштетити. Оно се уређује према посебним условима. Вађење дрвореда и жбуња се може вршити само са дозволом надлежног општинског органа.

2.10. Мере заштите, заштита животне средине:

Објекат пројектовати и изводити према прописима, нормативима и стандардима водивши рачуна о геомеханичким, сеизмичким, климатским, противпожарним, хигијенским, безбедносним, одбрамбеним и др. захтевима и условима. Предузети мере против јаких ветрова, склизања снега на тротоаре и на суседне објекте, мере ради отклањања разних опасности и сл.

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.

Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7⁰ МЦС . При пројектовању и грађењу објекта обавезно се придржавати Закону о заштити од пожара.

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

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1.5%.

У насељу Ором није изграђена јавна мрежа фекалне канализације. До изградње исте је потребно као прелазно решење изградити дводелну водонепропусну септичку јаму.

Објектима се мора обезбедити одговарајућа комунална опремљеност и хигијенски услови.

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

2.11. Услови прикључења на инфраструктуру:

- Саобраћајна инфраструктура:

Постојећи колски прилаз са улице Арањ Јанош.

- Електроенергетска инфраструктура:

Постојећи прикључак на електроенергетску мрежу.

- Водопривредна инфраструктура

Постојећи прикључак на водоводну мрежу.

У случају потребе за новим прикључцима на инфраструктуру, потребно је обратити се надлежном општинском органу ради прибављања услова за прикључење и пројектовање од имаоца јавних овлашћења који се прибављају у поступку спровођења обједињене процедуре на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 113/2015 и 96/2016)

3. ДРУГИ УСЛОВИ

У случају да се за извођење радова захтева улазак на парцелу која је у приватном власништву, Инвеститор треба да затражи сагласност од власника-корисника дотичне парцеле најкасније 15 дана пре почетка радова.

За елементе који нису обухваћени правилима Просторног плана општине Кањижа примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

4. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из Просторног плана општине Кањижа - Намена простора - шематски приказ насеља Ором 1:50000

2. Ситуација 1: 1000

5. 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, 77/15, 58/16 и 96/16).

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.