

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-22225-LOC-1/2017 од 26.7.2017. год.
Интерни број: 353-58/2017-1.2.
Дана: 16.8.2017.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 пословног објекта аутомеханичарске радионице на к.п. 376/1 к.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 и 7/2015 и 25/2016), издаје следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
За изградњу аутомеханичарске радионице
на к.п. 376/1 к.о Кањижа

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 376/1 к.о. Кањижа, површине 520 m², постојећи приступ парцели са улице Суботички пут - (ДП ИБ реда ознака пута 13)

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“ бр. 6/2013).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Намена парцеле:

Предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Кањижа, у блоку бр. 5 који је намењен породичном становању.

У оквиру зоне становања дозвољена је изградња: стамбеног, стамбено-пословног објекта, пословно-стамбеног, пословног објекта и помоћних објеката.

У склопу стамбеног објекта или као посебан објекат дозвољена је изградња пословног објекта из области: трговине на мало, угоститељства, услужних и занатских делатности.

Није дозвољено бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања тј. објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони- становање.

3.2. Намена објекта:

На предметној парцели је изграђен стамбени објекат.

Планирана је изградња пословног објекта чија ће намена бити аутомеханичарска радионица бруто површине 87,0 m². На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015) планирани објекат је категорије „Б“, класификационог броја 123001.

3.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је одређена постојећом међом парцеле према улици Суботички пут.

Планирани пословни објекат ће се градити у унутрашњости парцеле уз југозападну међу.

Дозвољена је изградња планираног објекта на југозападној међи (заједничка међа) пошто је суседна к.п. бр. 374 к.о. Кањижа у истом власништву као и к.п. 376/1.

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 лежечим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.

Удаљеност пословног објекта о границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је мин.3.0м

Планирана изградња је приказана на графичком прилогу бр. 2 - Ситуација изградње пословног објекта.

3.4.Етажност, нивелација:

Максимална спратност пословног објекта је П+1 (приземље са једним спратом). Дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то. Висина објекта је максимално 7.5м од коте заштитног тротоара објекта до венца. Етажност планираног пословног објекта је према достављеном ИДР -у приземље.

Прилагодити се постојећој нивелети терена, приступном путу и тротоару.

3.5. Урбанистички показатељи:

Заузетост парцеле: Максимални дозвољени индекс заузетости у стамбеној зони је 40%

Постојећи стамбени објект је бруто површине 66,0 м².

Планирани пословни објект је бруто површине 87 м².

Укупан индекс заузетости са постојећим и планираним објектом ће износити цца 29%

У улици Суботички пут су изграђени следећи инфраструктурни објекти: асфалтни коловоз, телекомуникациона и кабловска инфраструктура, гасовод, водовод, фекална канализација, атмосферска канализација , електроенергетска инфраструктура,

3.6. Удаљеност објекта:

Објекти морају бити функционално раздвојени зависно о намени и коришћењу, и морају задовољити захтевима заштите животне средине, осветљења, вентилације, безбедности и приступачности објектима, правилима удаљености између објекта и др.

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објект не може бити мања од 4,0 м или половина висине вишег објекта.

3.7. Припремни радови, рушење:

Нису предвиђени.

3.8. Обрада, материјал:

При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу. Објект пројектовати и изводити према прописима, нормативима и стандардима, водивши рачуна о геомеханичким, сеизмичким, климатским, противпожарним, хигијенским, безбедносним и др. захтевима и условима.

Употребљени материјал мора бити квалитетан, објект изградити у складу са амбијентом, естетски прилагођен функцији, повећавајући вредност и идентитет простора.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40 степени, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп.

Ограда - на регулационој линији може бити транспарентна или комбинација зидане и транспарентне, стим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1.4м до 1.8м у зависности од висине ограда у окружењу.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине 0.3м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0.9м.

Дозвољено је разграничавање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле тј. разграничавање стамбеног и пословног дела парцеле

Приступ парцели, паркирање – Користи се постојећи колско-пешачки приступ парцели ширине мин. 2.5 м са улице Суботички пут. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг или гаражно место.

3.9. Уређење слободних површина:

Проценат озелењености парцеле треба да износи најмање 30%.

Озелењивање ускладити са инфраструктуром: дрвеће са мањом крошњом садити на мин. 3,0 m од зграда, међе, канализације, на мин. 1,5 m од водовода и гасовода, на мин. 1,0 m од подземних инсталација електрике, телефона и др.

3.10. Инфраструктурни објекти:

На предметној парцели постоје прикључци на јавну комуналну инфраструктуру, те овим локацијским условима није предвиђено прикључење објекта на исту.

У случају промене у снабдевању инсталацијама и промене у потрошњи потребно је посебним захтевом обратити се надлежном општинском органу ради прибављања услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру.

3.11. 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 и сл.

Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7⁰ МЦС. Придржавати се одредби Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015). Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара.

Изградњом објекта 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.

Пројектним решењем објекта тежити да се постиже оптимално енергетско својство објекта- избор начина грејања, припрема топле воде, хлађење вентилација, осветљење објекта. Пожељно је искориштавање обновљивих извора енергије - геотермална енергија, енергија ветра, соларна енергија.

У решавању саобраћајних површина, пешачких стаза, прилаз објектима, места за паркирање и других елемената уређења и изградње простора и објекта, обезбедити услове за несметано кретање лица са посебним потребама у простору у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“ , бр.22/2015), Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013).

Обезбедити одговарајућу комуналну опремљеност комплекса, запосленима обезбедити хигијенске услове и предузети мере заштите на раду.

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

4. 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 Плана генералне регулације насеља Кањижа примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

Саставни део локацијских услова је Идејно решење бр. Е-27/2017 јул 2017.год. израђен од стране „Делта студио“ д.о.о. Кањижа.

5. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Кањижа - Намена простора 1:5000
2. Ситуација изградње пословног објекта спратности (П) 1:1000

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).

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:
Подносиоцу захтева,
Архиви.