

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-24006-LOC-1/2017 од 9.8.2017.god.
Интерни број: 353-62/2017-1.2.
Дана: 4.9.2017.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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на к.п. 1060 и 1061 к.о. Мале Пијаце, 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), чл.11 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 Реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на к.п. 1060 и 1061 к.о. Мале Пијаце

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план посебне намене Суботичка језера и пустаре („Сл. лист АПВ“, бр. 10/2016)

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Намена површина:

Предметне парцеле се налазе у ван грађевинском подручју насеља Мале Пијаце у зони салашарских насеља и делом на пољопривредном земљишту - воћњаци и виногради.

На основу Просторног плана подручја посебне намене Суботичка језера и пустаре (у даљем тексту ППППН) на рефералној карти (br.01) - Посебна намена простора, парцеле се налазе у осталој посебној намени простора у зони утицаја на природна добра.

За салашарска насеља је предвиђена директна примена ППППН-а. граф.прилог (бр. 02)- Карта спровођења.

У овој зони могу се градити: породични стамбени објекат, пословно-стамбени објекти, мањи производни и складишни објекти за потребе пољопривредног домаћинства, као и економски и помоћни објекти. На изграђеним објектима у зони салашарских насеља су дозвољени радови на реконструкцији, доградњи, адаптацији .

2.2. Намена објекта, класификација:

На грађевинској парцели бр.1060 су изграђени стамбени и два помоћна објекта. За стамбени објекат је изведено решење о озакоњењу незаконито изграђеног објекта (бр. решења: 351-205/2017-1.2 од 4.7.2017.год.). Планирана је реконструкција и доградња стамбеног објекта. Укупна бруто површина озакоњеног стамбеног објекта који се реконструише је 137.43 м², а бруто површина планиране доградње истом је цца 94 м². Укупна површина након реконструкције и доградње стамбеног објекта ће износити цца 231 м². Спратност објекта је приземље (П) и неће се мењати.

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 Сегедински пут (ДП.ПА реда, ознака пута 100).

Грађевинска линија постојећих главних објеката се налази на цца 3-5м од регулационе линије.

Диспозиција стамбеног објекта предвиђеног за реконструкцију са доградњом је приказана на графичком прилогу бр. 5 - Ситуација реконструкције и доградње стамбеног објекта.

2.4. Урбанистички показатељи:

Заузетост парцеле: Максимални дозвољени степен заузетости у зони салашарских насеља је 30%.

Индекс изграђености: Индекс изграђености не сме прелазити 0.4

Укупан степен заузетости са планираном доградњом ће износити цца 34 %.

Обзиром да ће планирани дограђени објекат сећи међу суседне кат. парцеле бр. 1061 која је у истом власништву као и к.п. 1060 , потребно је извршити утапшање парцела истог власника и како би укупан степен заузетости био у оквиру дозвољених 30% .

Зеленило треба да буде заступљено на мин. 30% парцеле.

2.5. Удаљеност објеката:

Удаљеност слободностојећег породичног стамбеног објекта од других објеката не може бити мања од 5 м.

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

2.6. Етажност, нивелациони услови:

Дозвољена спратност главног објекта је макс. П+Пк (приземе са поткровљем).Спратност након реконструкције и доградње ће остати приземље (П).

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

Кота пода приземља стамбеног објекта на претежно равном терену треба да је издигнут од нулте коте мин. 0.3 м, а код других објеката мин. 0.1 м. Кота приземља може бити највише 1.2 м од нулте коте (нулта кота = пресек линије терена и вертикалне осе објекта).

Укупна висина објекта не може прећи 7 м.

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 малтерисани или од фасадне опеке, изузетно од природног или вештачког камена. Боје ускладити са суседним објектима.

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.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвидети наспрамни отвори стамбених просторија.

Могу се предвидети отвори за вентилацију површине до 0.8 м² и парапетом висине мин. 1.8 м.

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

Дозвољена је фазна изградња /доградња по функционалним целинама.

Приступ парцели: користи се постојећи директан колски приступ са јавне саобраћајне површине (Сегедински пут). Паркирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле.

2.8. Ограда:

Ограда и стубови ограде постављају се тако да буду на парцели која се ограђује, стим да се морају повући од међе суседне парцеле са пољопривредним усевама најмање 1.0 м. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

2.9. Уређење слободних површина:

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

или обављања активности. Проценат озелењености парцеле треба да је најмање 30%.

При избору зеленила користити првенствено аутохтоне врсте.

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

2.10. Мере заштите, заштита животне средине:

На основу ППППН-а за салашарска насеља се примењују мере заштите за еколошке коридоре и заштитне зоне.

У појасу од 200 м од еколошког коридора (Кереш):

- На постојећим салашима дозвољена је реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката, без промене постојеће намене, у циљу побољшања санитарно-хигијенских услова живота и рада на салашу;

- Услов за изградњу објеката је да њихове граничне вредности индикатора буке на граници идентификованих (означених) природних станишта заштићених врста са другим наменама простора не прелази 50 dB (A) за дан и вече, односно 40 dB (A) за ноћ, а њихово осветљење не делује на станиште или коридор.

Остале мере заштите:

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.

У насељу Мале Пијаце није изграђена јавна мрежа фекалне канализације. До изградње исте може се као прелазно решење изградити или користити постојећа дводелна 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.

Слободну површину уз објекте хортикултурно уредити; озеленити декоративним садницама.

2.11. Услови прикључења на инфраструктуру:

Користиће се постојећи прикључци на: јавни пут - Сегедински пут, електро инсталацију, водоводну мрежу, телекомуникациони прикључак.

На графичком прилогу бр. 04 - Мрежа насеља, функција, јавних служби и инфраструктурни системи је назначено да се на предметном простору налази гасовод средњег притиска. Тражени су услови имаоца јавних овлашћења ЈП „Србијас“ из Новод Сада. На основу пристиглих услова бр. **06-02-1/17-703** од 30.8.2017.год. ЈП “Србијас“ Нови Сад нема евидентираних инсталација гасовода средњег притиска на предметним парцелама.

У случају потребе за новим прикључцима на инфраструктуру, потребно је обратити се надлежном општинском органу захтевом ради прибављања услова за прикључење и пројектовање од имаоца јавних овлашћења који се прибављају у оквиру поступка 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

- Потребно је пре издавања употребне дозволе извршити спајање кат. парцела 1060 и 1061 к.о. Мале пијаце због тога што се планираном доградњом стамбеног објекта прелази на суседну кат. парцелу бр. 1061 к.о. Мале Пијаце која је у истом власништву - На основу чл. 53а став 2 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)

- Саставни део ових локацијских услова је ИДР са бројем: Е-29/2017 од јула 2017., који је израдио

„ROPROJEKT“ д.о.о. из Суботице, ул. Димитрија Туцовића бр. 2

- 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 подручја посебне намене Суботичка језера и пустаре - Посебна намена простора 1:50000
2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене Суботичка језера и пустаре - Карта спровођења 1:50000
3. Извод из Просторног плана општине Кањижа - Намена простора 1:50000
4. Извод из Просторног плана општине Кањижа - мрежа насеља, функција, јавних служби и инфраструктурни системи 1:50000
5. Ситуација Реконструкције и доградње стамбеног објекта 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 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:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.