

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-39363-LOC-1/2017 од 19.12.2017.god.
Интерни број: 353-1/2018-1.2.
Дана: 5.1.2018.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. 4377 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 стамбеног објекта у Кањижи на кат. парц. бр. 4377 к.о. Кањижа.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 4377 к.о. Кањижа, површине 588 м², приступ парцели са улице Жетелачка.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Намена парцеле:

Према Плану генералне регулације насеља Кањижа предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Кањижа у блоку бр. 17. и намењена породичном становању.

3.2. Намена објекта:

На грађевинској парцели су изграђени стамбени и помоћни објекат.

Помоћни објекат се задржава (2), површине П~34м² - приказан на граф. прилогу бр.2 - Ситуација изградње

Планирана је изградња стамбеног објекта на месту дотрајалог, спратности приземље (П), бруто површине ~100 м²

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015) планирани објекти су категорије „А“, класификационог броја 111011.

3.3. Регулациона и грађевинска линија:

- Регулациона линија је одређена постојећом међом парцеле према улици Жетелачка.

- Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом (У изграђеним блоковима удаљеност грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката- преко 50%).

- Основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле северне (односно западне) оријентације је 0,0 м, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 м (растојање основног габарита без испада).

Диспозиција планираног стамбеног објекта је приказана на граф. прилогу бр. 2 - Ситуација

3.4.Етажност, нивелација:

Максимална спратност главног објекта је П+1+Пк (приземље са једним спратом и поткровљем).

Планирана спратност стамбеног објекта је приземље (П), предвиђена висина на слемениу је 6.11м.

Висина главног објекта може бити максимално 9.0м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12.0м.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Прилагодити се постојећој нивелети терена, приступном путу и заштитном тротоару

3.5. Урбанистички показатељи:

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

Са планираном изградњом, укупан индекс заузетости ће износити цца 23%.

3.6. Удаљеност објеката:

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 објеката и др.

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Уколико се објекат налази на међи дозвољава се отварање вентилационог отвора (мин. висина парапета $h=1.8$ м, површина отвора максимум 0.8 m^2)

Изградњом објекта на парцели се не сме нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

3.7. Припремни радови, рушење:

Непотребне и дотрајале објекте и инсталације треба рушити, уклонити. Планира се рушење дотрајалог стамбеног објекта.

3.8. Обрада, материјал:

При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу. Објекат 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, објекат 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.

Степенице које савлађују висину вишу од 0.9 м улазе у основни габарит објекта. Степенице не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Ограда - На регулационој линији може бити транспарентна или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1.4 м до 1.8 м (конкретна висина ограде се утврђује у односу на постојеће ограде у окружењу).

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

Паркирање - у оквиру сопствене парцеле.

3.9. Уређење слободних површина:

Проценат озелењености парцеле треба да износи најмање 30%. Слободну површину уз зграду хортикултурно уредити, озеленити декоративним садницама. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1. Озелењивање ускладити са инфраструктуром: дрвеће са мањом крошњом садити на мин. 3,0 м од зграда, међе, канализације, на мин. 1,5 м од водовода и гасовода, на мин. 1,0 м од подземних инсталација електрике, телефона и др.

3.10. Инфраструктурни објекти:

Постојећи прикључци на водовод, фекалну канализацију, електро мрежу.

У случају промене у снабдевању инсталацијама и промене у потрошњи потребно је посебним захтевом обратити се надлежном општинском органу за издавање локацијских услова у ком поступку ће се прибавити услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења.

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.

Одвод атмосферских вода са кровних површина објеката одводити на зелене површине унутар сопствене парцеле.

Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7^0 МЦС. Придржавати се одредби Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015).

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.

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

На парцели потребно је обезбедити одговарајући плато за посуду за сакупљање чврстих отпадака. Омогућити изношење комуналног отпада, које 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).

5. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из Плана генералне регулације насеља Кањижа - Намена простора 1:5000

2. Ситуација изградње стамбеног објекта 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).

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.