

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА НОВИ КНЕЖЕВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ НОВИ КНЕЖЕВАЦ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА БУЏЕТ, ФИНАНСИЈЕ И ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ
**ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМ, ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И
КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ**

Број: VI – 05 – 353 – 4

Дана: 08.04.2015. год.

НОВИ КНЕЖЕВАЦ

Одељење за буџет, финансије и привредне делатности, Одсек за урбанизам, заштиту животне средине и комуналне послове, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 72/09 и 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (“Сл. гласник РС”, бр. 22/2015) и члана 192 Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ” број 33/37 и 31/01), решавајући по захтеву Олушки Бошка из Новог Кнежевца донео је следеће

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ Олушки Бошку, из Новог Кнежевца улица Српска бр.65, за парцелу број 978, К.О. Нови Кнежевац, површине 939 m² у улици Трг Моше Пијаде бр.14 у Новом Кнежевцу у циљу израде потребне техничке документације за извођење радова – **доградња стамбеног објекта (СУ+П).**

2. Плански основ, правила грађења и услови за прикључење објекта на инфраструктуру су следећи:

А) ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације насеља Нови Кнежевац (Сл.лист општине Нови Кнежевац бр.10/2013).

Планирана локација је катастарска парцела бр.978 - градско грађевинско земљиште у ул. Трг Моше Пијаде бр.14 и састоји се из :

-земљишта под зградом – објектом (1)	P= 124 m ²
-земљишта под зградом – објектом (2)	P= 25 m ²
-земљишта под зградом – објектом (3)	P= 45 m ²
-земљишта уз зграду - објекат	P= 500 m ²
<u>-њива 1. класе</u>	<u>P= 245 m²</u>
Укупна површина парцеле је:	P= 939 m ² .

Својина –приватна , укњижена на име Олушки Бошко (1/1) из Новог Кнежевца.

Б) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1) НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Парцела припада делу блока 6 који је предвиђен за зону централних садржаја.

2) ИЗГРАЂЕНОСТ, ЕТАПНОСТ:

На парцели постоје изграђени приземни стамбени објекат са сутереном, као и два приземна помоћна објекта. Један помоћни објекат (са ознаком 2) се уклања, као и делови стамбеног објекта на југоисточном делу (спољно степениште и тераса).

У улици је изграђена мрежа водовода, струје, и гаса. На јавној површини (улици) испред објекта који ће се доградити постоји савремени коловоз. Приступ јавној саобраћајној површини у улици Трг Моше Пијаде, са предметне парцеле бр. 978 постоји, према приложеној ситуацији.

3) ОБЈЕКАТ (карактер, намена):

Планира се доградња постојећег стамбеног објекта (СУ+П) у југоисточном делу - према дну парцеле, у сутеренском делу, и делом приземном делу, који због висинске разлике улице и дворишта функционишу као приземље и спрат. Постојећи стамбени објекат, по положају на парцели и у улици, је грађен у прекинутом низу и леве је оријентације, односно додирује једну (леву - гледано са улице) линију грађевинске парцеле.

Планирана доградња објекта по категорији и класи има ознаку А 111011.

4) ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Грађевинска линија објекта се не мења и подударна је са са регулационом линијом улице Трг Моше Пијаде, према приложеној ситуацији. Грађевинска линија дограђеног дела је одређена југоисточном границом објекта на коју се наслања. Према суседним објектима грађевинска линија дела који се дограђује је дефинисана према ситуацији, тако да је испоштовано правило да је минимална удаљеност стамбеног објекта од суседних објеката већа од минималних 4,0m.

5) СПРАТНОСТ, ГАБАРИТ:

Етажност објекта: сутерен + приземље

Површина постојећих објеката на парцели је $P = 124 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 194 \text{ m}^2$

Руши се : - део стамбеног објекта $P = 14,5 \text{ m}^2$

- помоћни објекат $P = 25 \text{ m}^2$.

Укупно под постојећим објектима на парцели остаје $P = 154,5 \text{ m}^2$.

Бруто развијена површина постојећег ће бити $P = 266,5 \text{ m}^2$.

Димензије и површина објекта који ће се доградити :

Према ситуацији у прилогу, планирана доградња је габарит сложеног облика, који стаје у оквир облика трапеза: $12,0 \text{ m} \times (15 + 12,5) / 2 \text{ m}$, укупне бруто површине оквирно $\sim P = 114,8 \text{ m}^2$, са приземљем, развијена бруто површина је $\sim 134,8 \text{ m}^2$.

Укупно - под стамбеним објектом постојеће са доградњом: $\sim P = 109,5 \text{ m}^2 + 114,8 \text{ m}^2 = 224,3 \text{ m}^2$

Укупно - развијена бруто површина стамбеног објекта са доградњом:

$\sim P = 219 + 134,8 = 353,8 \text{ m}^2$

Укупно на парцели под објектима $P = 154,5 \text{ m}^2 + 114,8 \text{ m}^2 = 269,3 \text{ m}^2$

Укупна развијена бруто површина објеката $P = 266,5 \text{ m}^2 + 134,8 \text{ m}^2 = 401,3 \text{ m}^2$

- Индекс искоришћености парцеле је 29% (дозвољено 50%)
- Индекс изграђености је 0,5 (дозвољено 1,6)
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.
- Кота приземља новог објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно уклопити је према коти постојећег објекта.

6) АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА, ОБЛИКОВАЊЕ:

Изградњу извести од савремених материјала уз поштовање важећих прописа. Инвеститор треба да предузме све мере за искључивање штетних утицаја на животну средину.

Функционално решење у погледу садржаја, величине и висине простора ускладити са прописима за овакву врсту (намену) објеката. . Објекат естетски обликовати у складу са локалном амбијенталном архитектуром

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

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

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим 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 објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици или сопственој зеленој површини са најмањим падом од 1,5%.

Уређење грађевинске парцеле

- КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА:

Терен је у нагибу од улице према дну парцеле, делом изграђен.

- ПРЕТХОДНИ РАДОВИ

Инвеститор треба да има право својине на парцели, што доказује препис листа непокретности или уговор о закупу предметне парцеле.

Инвеститор треба да испоштује услове за прикључак објекта на комуналне инсталације од надлежних дистрибутера (уколико планира нове прикључке).

- ПРИЛАЗИ, ПАРКИРАЛИШТЕ:

- Улаз на дворишни део парцеле је постојећи пешачки и колски прилаз.

- Инвеститор је дужан да изгради пешачки прилаз и заштитни тротоар око дограђеног објекта.

- Паркирање предвидети на сопственој парцели.

- УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Слободна површина поред објекта и тротоара треба да се засади травом, односно ниском и високом вегетацијом.

Поред зидова зграда се не препоручује садња високог зеленила. Дрвеће са крошњом се сме садити на удаљености минимум 5.00m (зависно од врсте стабла), а жбунасто растиње на минимум 1.00m од објекта и од суседне међе

- ОГРАДА

Парцела је ограђена. За случај измен, важе следећа правила: Грађевинска парцела се ограђује, тако да ограда, стубови ограде и капија морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

В) УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

1) ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Снабдевање пијаћом водом врши се из уличне водоводне мреже. На парцели постоји прикључак на водоводну инсталацију са водомером. Нову мрежу за дограђени део стамбеног објекта, треба повезивати на постојећи водовод иза шахта са водомером и вентилима за затварање кућне мреже. Пре прикључења обавезно извршити

пробу водоводне инсталације објекта на притисак. Инвеститор је дужан да водоводне инсталације одржава уредно.

Пошто не постоји улична мрежа фекалне канализације, инвеститор је дужан да одвод прикључи на технички исправну, водонепропусну, септичку јаму на парцели. Удаљеност септичке јаме од зграда је миним. 5.00 m. Канализацију одржава и експлоатише власник. Кућну канализациону мрежу прилагодити и будућем - планираном прикључку на градску мрежу (према приложеној ситуацији).

Инвеститор је дужан да одводи атмосферске воде са крова свог објекта и са изграђених платоа на сопствену парцелу, ка улици и уличном атмосферском каналу. Површинске воде са парцеле се не могу усмеравати према другој грађевинској парцели.

2) ЕЛЕКТОИНСТАЛАЦИЈЕ

Прикључак на нисконапонску мрежу постоји. За евентуално проширење капацитета, тражити сагласност "Електродистрибуције" Суботица.

3) ОСТАЛЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За прикључење на гасну мрежу и измене на истој сагласност издаје-изводи локални дистрибутер гаса. Постојећи објекат има прикључак на гасну инсталацију.

Све водове положити међусобно паралелно у ортогоналном систему према техничким нормативима и условима надлежних дистрибутера инсталација, на не мањој удаљености од 0,50 m.

Г) ОСТАЛИ УСЛОВИ

1) МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Објекат предвидети да буде обезбеђен од земљотреса јачине 8 степени МЦС скале.
- Обезбедити објекат од подземне влаге.
- Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства за његову намену.
- Предвидети одговарајући простор и посуду за сакупљање отпадака.

❖ Ови услови се издају у циљу израде пројекта за грађевинску дозволу из члана 118а Закона о планирању и изградњи. Одговорни пројектант је у обавези да пројекат уради према одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени (Сл.гласник РС. бр.23/2015) и у складу са наведеним правилима грађења.

Саставни и обавезни делови техничке документације, у односу на конкретни објекат, су: пројекат архитектуре, пројекат конструкције, пројекат хидротехничких инсталација и пројекат електроенергетских инсталација.

Техничка документација мора да садржати и елаборат енергетске ефикасности.

Ови локацијски услови престају да важи, ако инвеститор у року од 1 године од дана издавања истих не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Уз захтев за грађевинску дозволу прилаже се:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.
- изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Подносилац захтева ОЛУШКИ БОШКО из Новог Кнежевца, обратио се овом органу са захтевом да му се издају локацијски услови за грађевинску парцелу бр.978 К.О. Нови Кнежевац, која се налази у улици **Трг Моше Пијаде бр. 14** у Новом Кнежевцу у циљу израде техничке документације за доградњу стамбеног објекта.

Уз захтев подносилац је приложио:

- Идејно решење чији је обрађивач „Енинг“ д.о.о. из Суботице (бр.Е-18/15 од 02.04.2015.)
- Доказ о уплаћеним адм. таксама.

Овај орган је приложио:

- Доказ о праву својине (Извод из листа непокретности бр.3966 К.О. Н.Кнежевац, издат од стране РГЗ-а Службе за катастар непокретности Нови Кнежевац, бр. 952-1-591/2015 од 13.04.2015.г.) и
- Копију плана од исте службе бр.953-1-38/2015. од 03.04.2015.г.

На основу приложене документације, овај орган је утврдио да је захтев основан и да постоје просторно-плански услови за издавање локацијских услова који су садржани у одредбама Плана генералне регулације насеља Нови Кнежевац (Сл.лист општине Нови Кнежевац бр.10/2013).

На основу свега напред изнетог, овај орган је утврдио да су испуњени услови из члана 53а. закона о планирању и изградњи за издавање локацијских услова.

На ове локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор надлежном општинском већу, преко надлежног органа, у року од 3 дана од дана њиховог достављања..

Прилог: Ситуација Р-1:200



Начелница одељења :

Stankov Ljiljana
Душица Станков

ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Грађевинској инспекцији
3. Архиви