



## **Б) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **1) НАМЕНА ПОВРШИНЕ:**

Локација планираног породичног стамбеног објекта се налази у делу блока 7 и у Плану је предвиђена за зону становања. Према смерницама из Плана на предметној парцели се могу градити породични стамбени објекти и помоћни објекти у функцији становања. Стамбени објекти се могу градити као слободностојећи и као објекти у прекинутом низу.

### **2) ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ (ПОСТОЈЕЋЕ):**

На парцели постоји изграђен један стамбени објекат по типу – објекат у прекинутом низу леве оријентације,  $P=137m^2$  који је предвиђен за рушење и један помоћни објекат  $P=24m^2$  који је такође предвиђен за рушење. Објекат је прикључен на водоводну и електроенергетску инфраструктуру. На јавној површини (улици Војводе Путника) испред парцеле постоји савремени коловоз – пут у улици.

### **3) ОБЈЕКАТ (карактер, намена):**

Планира се: - Изградња породичног стамбеног објекта (П+Пк)  
Објекат је по типу градње - слободностојећи  
Класа и категорија планираног објекта је 111001 А (Стамбена зграда са једним станом до  $400m^2$ ).

### **4) ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ:**

Грађевинска линија планираног стамбеног објекта је у оквиру планом дефинисаних грађевинских линија. Идејним решењем је предвиђено да 5m буде повучена од регулационе линије према ул. Војводе Путника (дозвољени минимум је 3m), од границе парцеле северне (северозападне) оријентације 1m (дозвољени минимум је 1m). Јужна граница парцеле је регулациона линија ул. Иве Андрића од које ће грађевинска линија бити повучена ~11m, што је више од минимално дозвољених 3m.

Положај објекта дефинисан је идејним решењем у прилогу.

### **5) ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:**

Бруто изграђена површина постојећег стамбеног објекта  $P = 137 m^2$  -  
руши се

Бруто изграђена површина постојећег помоћног објекта  $P = 24 m^2$  -  
руши се

Бруто изграђена површина (оквирно) планираног стамбеног објекта према идејном решењу је димензија  $8,92m \times 8,4m + 5,62m \times 0,57m$  и површине  $P = 78,16 m^2$ .

Површина планираног објекта чини 17,8% заузетости парцеле што је у границама дозвољених 50%. Минимум 30% парцеле мора бити под зеленилом.

## 6) ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)-надземно, планираног стамбеног објекта П+Пк (оквирно) према идејном решењу:  $P = 162,28 \text{ m}^2$   
Површина планираног објекта има индекс изграђености парцеле 0,37 што је у границама дозвољеног - 1,6.

## 7) СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Планирана спратност и висина објекта (у идејном решењу) је П+Пк, што је у границама дозвољеног (до П+1+Пк).

- Укупна дозвољена висина (од коте заштитног тротоара до слемена) је максимум 12 m.

- Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута тако да кота пода приземља новог објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

За све објекте је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоји сметња геотехничке и хидротехничке природе.

## 8) АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА, ОБЛИКОВАЊЕ:

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке, камена или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати 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. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају

## 9) ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Могућа је фазна реализација, с тим што свака фаза изградње треба да представља независну целину.

### Уређење грађевинске парцеле

#### 1) КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Терен је раван, делом изграђен. Нови објекат се планира на месту постојећег стамбеног објекта који се претходно мора уклонити, као и постојећи помоћни објекат.

## 2) ПРЕТХОДНИ РАДОВИ

Инвеститор треба пре исходавања грађевинске дозволе да:

- има право својине или закупа на парцели, што доказује преписом листа непокретности.
- уклони постојеће објекте на парцели у складу са законом.

## 3) ПРИЛАЗИ, ПАРКИРАЛИШТЕ:

На парцели постоји колски и пешачки улаз из улице Војводе Путника.

Инвеститор је дужан да изгради прилаз и потребне манипулативне површине око објекта.

Уколико се планира измена положаја колског прилаза, за услове се обратити ЈП „Дирекција за изградњу града“, Нови Кнежевац. За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колски (пешачки) прилаз ширине мин. 2,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: минимум једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

## 4) ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

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 једне грађевинске 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%.

## 5) УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине парковски озеленити. На грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

## 6) ОГРАДА

На грађевинској парцели која се ограђује власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

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 отварати 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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела), , уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне 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 планирани стамбени објекат 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. 3.00 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, а са парцеле их каналише ка улици и уличном атмосферском каналу.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој (суседовој) грађевинској парцели.

### **2) ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ**

Прикључак на нисконапонску мрежу постоји. За евентуално проширење капацитета, тражити услове и сагласност од ЕПС „Дистрибуција“, РЦ Електровојводина, Нови Сад, Огранак „Електродистрибуција Суботица.

### **3) ОСТАЛЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ:**

#### **ИНСТАЛАЦИЈА ГАСА**

У улици постоји инсталација гаса. Сагласност за прикључење на гасну мрежу и прикључак издаје-изводи локални дистрибутер гаса – ЈКП „7.Октобар из Новог Кнежевца.

#### **ЕЛЕКТРОНСКО КОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Прикључак на Електронско комуникационе инсталације се може реализовати непосредним захтевом инвеститора према дистрибутеру („Телеком Србија“).

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 техничке документације из члана 118а, Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени (Сл.гласник РС. бр.23/2015). Пројектант је у обавези да пројекат уради према одредбама Правилника и у складу са наведеним правилима грађења.

Техничка документација мора да садржати и елаборат енергетске ефикасности.

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

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

Подносиоци захтева Станковић Маја и Станковић Бојан из Новог Кнежевца, обратили су се овом органу са захтевом да се издају локацијски услови за катастарску парцелу бр.798 К.О. Нови Кнежевац, која се налази у улици **Војводе Путника бр. 33** у Новом Кнежевцу у циљу израде техничке документације за изградњу породичног стамбеног објекта (П+Пк). Уз захтев за локацијске услове инвеститор је приложио:

-Идејно решење породичног стамбеног објекта (ИДР Е-31/2015 од 07.2015.г. „Пројект-градња“ Суботица) које је саставни део локацијских услова.

Уз захтев ова служба је прибавила:

- Копију плана парцеле (РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Кнежевац, бр.953-1-66/2015 од 09.07.2015).
- Препис листа непокретности бр.2023 (РГЗ Служба за катастар непокретности нови Кнежевац бр.952-1-582/2015 од 01.04.2015.)

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.

