



Република Србија – А.П. Војводина
О П Ш Т И Н А Ч О К А
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ЧОКА
**ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРИВРЕДУ, ПОЉОПРИВРЕДУ,
РАЗВОЈ, УРБАНИЗАМ, ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ И
СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**
Број: : ROP-COK-2271-LOC-1/2021
Дана: 19.04.2021. године
Ч О К А

Општинска управа општине Чока - Одељење за привреду, пољопривреду, развој, урбанизам, за грађевинске послове за спровођење обједињене процедуре и стамбено комуналне делатности, решавајући по захтеву Општине Чока, [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Милош Атића [REDACTED] на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи, („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр.115/2020), члана 10. Одлуке о Општинској управи („Службени лист општине Чока број 16/2010, 14/2013, 4/2015, 20/2016, 13/2017 и 11/2018) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. Издају се локацијски услови, за парцеле **бр. 137/1, 137/2 и 138, КО Црна Бара**, ул. **ЈНА бр.41 у Црној Бари** у циљу израде потребне техничке документације за – **изградњу објекта (П+0) – ОШ „Јован Поповић“ Чока – издвојено одељење у Црној Бари.**

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој се планира изградња објекта се налази у грађевинском подручју насеља Црна Бара у централној зони.

Постојећи објекти који се налазе на предметној локацији планирани су за рушење.

Планирана градња захвата површину **парцеле 137/1** (објекат и манипулативне површине) **и 137/2** – манипулативне површине, које је **препарцелацијом потребно спојити у једну.**

Парцела бр. 138 се користи за зелену површину планиране намене и није предмет препарцелације.

Процедура препарцелације се мора спровести пре исходавања грађевинске дозволе за објекат.

Локација је инфраструктурно опремљена и поседује:

- електроенергетску инсталацију (са прикључком на електродистрибутивну мрежу),
- ЕК инсталацију,
- инсталацију водовода прикључену на градску мрежу водовода и канализацију прикључену на септичку јаму на парцели.
- могућност изградње колског прилаза на јавни пут – главну насељску саобраћајницу

Катастарско стање:

КО Црна Бара бр. парцеле	Улица	Начин коришћења и назив објекта	Бр. Дела парцеле	Врста земљишта	Својина	Површина		
						ha	a	m ²
КП 137/1	ЈНА	Земљиште под зградом и другим објектом	1	Земљиште у грађевинском подручју	Јавна, Општина Чока, право коришћења МЗ „Црна Бара“		4	06
		Земљиште уз зграду и други објекат	2		Јавна, Општина Чока		5	00
		Њива 2. класе	3				12	23
КП 137/2	ЈНА	Земљиште под зградом и другим објектом (П)	1	Земљиште у грађевинском подручју	Јавна, Општина Чока,			61
Укупно КП 137/1 и КП 137/2:							21	90
КП 138	ЈНА	Њива 2. класе	1	Пољопривредно земљиште	Министарство пољопривреде, водопривреде и шумарства		5	93

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ, ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УСЛОВИ :

A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план општине Чока (Сл.лист општине Чока, бр.11/2013).

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б.1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Парцеле на којима планира изградња се налазе у грађевинском подручју насеља Црна Бара, на парцели предвиђеној за централне садржаје – нову основну школу (4 разреда).

Б.2. ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ (ПОСТОЈЕЋЕ):

На парцели бр. 137/1 и 137/2 у КО Црна Бара постоје изграђени објекти које користи Месна заједница. Парцела бр.138 је неизграђена.

По катастарској евиденцији укупна површина под зградама на парцелама 137/1 и 137/2 је 467 m².

Б.3. ОБЈЕКАТ (карактер, намена – категорија и класа):

Према захтеву инвеститора планира се **изградња објекта (П+0) – ОШ „Јован Поповић“ Чока – издвојено одељење у Црној Бари** са изградњом потребних тротоара, манипулативних површина и паркинга, у функцији новог објекта. Намена објекта је предвиђена за садржаје основног образовања (4 разреда) и дечијег вртића.

Категорија планираног објекта је:

- **В** (75,8%) - класа **126321** – (Зграде за основно образовање);
- **В** (24,2%) - класа **126310** - (Зграде у којима се обавља предшколско образовање).

Б.4. ПОЛОЖАЈ – ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА:

Регулациона линија парцела је на граници парцела 137/1 и 137/2 са парцелом улице ЈНА.

Грађевинска линија је повучена 17,8 m од регулационе линије. Планирани објекат је лоциран као слободностојећи, унутар парцеле на растојању од 3,5 m од међе десног и 9m од левог суседа (гледано са улице).

Тачан положај и габарит планираног објекта је приказан у ситуацији у прилогу ових услова.

Б.5. ДИМЕНЗИЈЕ И КАПАЦИТЕТ:

Планирани објекат по идејном решењу има димензије 23,8mх11,8m+16,0mх1m +3,8 m х7m, односно површину P=323,44m²

Индекс заузетости парцеле

Дозвољени индекс заузетости за ову намену парцеле је 50% с тим да се на парцели обезбеди минимум 30% површине под зеленилом.

Парцеле 137/1 и 137/2 захватају површину од 21а 90m².

Постојећи објекти се уклањају.

Планирани објекат: P=323,44m².

Заузетост (новоформиране) парцеле ће бити 14.77% без саобраћајница и платоа.

Индекс заузетости парцеле планирано /дозвољено						
намена површина	Површина			Површина парцеле	Удео површина у %	
	ha	a	m ²		планирано	дозвољено
Објекат		3	23	21a 90m ²	14,77%	50%(макс)
Тротоари и саобраћајнице		~3	40		~15,5%	
Зелене површине		~15	27		~69,7%	30%(мин)
Укупно		21	90		100.00%	

Индекс изграђености парцеле

БРГП планираног објекта је једнак површини заузетости парцеле објектом: БРГП = 323,44m². Индекс изграђености парцела 137/1 и 137/2 ће бити 0,14. Највећи дозвољени индекс изграђености је 2.

Б.6. НИВЕЛАЦИЈА, СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Нивелационо решење ускладити са постојећом конфигурацијом терена и нивелетом уличног тротоара.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете тротоара у окружењу, тако да кота пода приземља новог објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете истих.

Према правилима градње за зону централних садржаја, максимална спратност објекта може бити П+2+Пк. Спратност планираног објекта по идејном решењу је приземље (П+0) а планирана висина 6.5m (слеме) односно 3,51m (венац). Максимално дозвољена висина објекта је 15 m.

Б.7. ОБРАДА И ОБЛИКОВАЊЕ:

Архитектонско обликовање објекта вршити у складу са планираном наменом. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру зоне центра. Препоручују се малтерисане фасаде, пастелних боја. Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

За грађење објекта треба користити проверене и атестиране савремене материјале, у складу са потребама технолошког процеса, прописима за овакву врсту објекта и у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења.

Функционално решење у погледу садржаја, величине и висине простора ускладити са прописима за овакву врсту (намену) објекта.

При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Б.8. ПРИЛАЗИ - ПАРКИРАЛИШТЕ

На парцели постоји пешачки улаз са уличног тротоара и земљани колски прилаз са главне насељске саобраћајнице, прилагођени постојећим објектима.

За предметну локацију мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно

паркинг или гаражно место на сваких 70 m² корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. За школе је то 1 паркинг место на 1 учионицу.

У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Б.9. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Слободне површине у оквиру парцела уредити и озеленити. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт).

Врсту садног материјала прилагодити пре свега заштити.

За потребе подизања заштитног зеленила неопходно је следеће:

- у саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстима, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима,
- у избору врста изузети инвазивне (агресивне алохтоне) врсте.

За озелењавање користити претежно листопадно дрвеће, а остале површине покрити травњаком и украсним шибљем.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2,0 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m. Ограде на регулационој линији, која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и зидане од тврдог материјала, висине најмање 1,5 m. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

В. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

В.1. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

На предметним парцелама постоји прикључак на водоводну мрежу. Постојећа мрежа је прикључена на јавну водоводну мрежу преко прикључног шахта са водомером. За потребе новог објекта предвидети проширење водоводне мреже у складу са условима надлежног комуналног предузећа (ЈКП Чока).

Одвођење отпадних вода – санитарну канализацију решавати индивидуално изградњом и прикључењем на сопствену водонепропусну септичку јаму.

Атмосферске воде (условно чисте) са кровних површина, настрешница и слично (уколико задовољавају квалитет 2. класе), могу се без пречишћавања испуштати у отворене или зацењене канале атмосферске канализације, или на околни терен преко уређених испуста.

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

В.2. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат прикључити на дистрибутивни систем електричне енергије према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Суботица који су у прилогу локацијских услова. Планирана максимална снага је 17,25 kW (3x25A)

В.3. ОСТАЛЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За потребе прикључења новог објекта на електронско-комуникациону мрежу потребно је поступити по условима надлежног дистрибутера.

Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ

ИЗВОЂЕЊЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

Предузети потребне мере за заштиту објеката, имовине и лица, за заштиту животне средине и за заштиту на раду.

Приликом пројектовања новог објекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81,49/82,29/83, 21/88, 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара од 8 MCS.

За објекат предвидети прописну заштиту од пожара (према условима МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди – у прилогу). Објекте заштити уређајима и средствима за гашење пожара као и уређајима за благовремено откривање и јављање пожара.

Изградњом објекта и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

- Изградњом објекта одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат;
- Све потребне радове пројектовати и изводити по прописима, нормативима и стандардима, а према одобреној инвестиционо техничкој документацији;
- Обезбедити објекат од подземне влаге;
- Употребити само атестиране материјале који одговарају прописима и

стандардима;

- Приликом изградње објекта не сме се угрозити стабилност суседних објеката;
- Након завршених радова сав вишак земље и шут одвести на депонију;
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

2. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Саставни део ових локацијских услова су и услови ималаца јавних овлашћења:

- МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, Одсек за превентивну заштиту: Услови у погледу мера заштите од пожара број 217-1481/21-2 од 18.02.2021.г.
- Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Суботица: Услови за пројектовање и прикључење бр.87.1.0.0.-D.07.09.-104354-21 од 09.04.2021.г.
- ЈКП Чока: Подаци бр. 211 од 17.02.2021.г.
- „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изгр. мреже Зрењанин Кикинда: Услови за пројектовање и прикључење бр. А335-48778/2 од 10.02.2021.г.

3. ОСТАЛА ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РС, Републички геодетски завод, Служба за катастар непокретности Чока, Копија плана бр.952-04-213-1783/2021 од 04.02.2021. године.
- РС, Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем, Подаци катастра непокретности за парцеле 137/1 и 137/2, из листа непокретности бр. 744 КО Црна Бара, од 08.02.2021.године.
- РС, Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем, Подаци катастра непокретности за парцелу 138, из листа непокретности бр. 811 КО Црна Бара, од 08.02.2021.године.
- Копија катастарског плана водова за парцеле бр.137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара издата од стране Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Панчево бр.956-303-1622/2021, дана 02.02.2021.
- Катастарско топографски план парцеле бр. 137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара израђен од стране „ГЕОГОН“ ДОО Суботица, 13.01.2020.г.
- Идејно решење - ОШ „Јован Поповић“ Чока – издвојено одељење у Црној Бари; ул. ЈНА бр.41 КП 137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара, израђено од стране „DESIGN OFFICE“ Суботица, под бројем Е-67/2019 од 15.04.2020. године.

4. ОПШТИ УСЛОВИ И ЗАКОНСКЕ ОБАВЕЗЕ

- **Локацијски услови** су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације и

издају се у циљу израде техничке документације – пројекта за грађевинску дозволу, односно исходовања грађевинске дозволе.

- Одговорни пројектант је у обавези да **пројекат** уради према одредбама:
 - Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/10- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 др. закон и 9/2020),
 - Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени („Сл.гласник РС“. бр.73/2019) и
 - Правилника о категоризацији објеката (Сл.гласник РС. бр.22/2015), а у складу са овим Локацијским условима, прибављеним условима ималаца јавних овлашћења. и уз поштовање свих важећих техничких прописа и стандарда који важе за овакву врсту објеката.
- **Грађевинска дозвола**

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС (информациони систем кроз који се спроводи обједињена процедура). Уз Захтев за издавање грађевинске дозволе, на основу члана 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник РС”, број 68/2019) прилаже се и:

 - 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,
 - Елаборати или студије у складу са прописима за предметни објекат.
 - Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.
 - Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља,
 - уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- **Пријава радова**

Пријава радова у складу са издатом грађевинском дозволом, врши се надлежном органу кроз ЦИС, најкасније осам дана пре почетка извођења радова. Уз пријаву се подноси:

 - доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве и накнади за Централну евиденцију;
 - доказ о измирењу обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
 - сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се уређује процена утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије.
- **Употребна дозвола**

Поступак за издавање употребне дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

5. ВАЖНОСТ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Ови локацијски услови престају да важе, ако инвеститор из става 1. овог решења у року од 2 године од дана издавања не поднесе захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова.

Образложење:

Овом органу се обратио - инвеститор Општина [REDACTED], преко пуномоћника Милош Атића [REDACTED], са захтевом да се издају локацијски услови за изградњу ОШ „Јован Поповић“ Чока – издвојено одељење у Црној Бари; ул. ЈНА бр.41 КП 137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара. Уз захтев инвеститор је приложио:

- Идејно решење - ОШ „Јован Поповић“ Чока – издвојено одељење у Црној Бари; ул. ЈНА бр.41 КП 137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара, израђено од стране „DESIGN OFFICE“ Суботица, под бројем Е-67/2019 од 15.04.2020. године.
- Катастарско топографски план парцеле бр. 137/1, 137/2 и 138 КО Црна Бара израђен од стране „ГЕОГОН“ ДОО Суботица, 13.01.2020.г.
- Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева.

На основу приложене документације, овај орган је утврдио да је захтев основан и да постоје просторно – плански услови за издавање тражених локацијских услова који су садржани у Просторном плану општине Чока (Сл.лист општине Чока, бр.11/2013), односно да су испуњени услови из члана 53а Закона о планирању и изградњи за издавање локацијских услова.

На издате Локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор надлежном Општинском већу општине Чока, преко првостепеног органа у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Прилог: Ситуација Р-1:500

Доставити :-Подносиоцу захтева

-Имаоцима јавних овлашћења

Начелник Општинске управе Чока

Тамара Ардала дипл.правник