



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: РОР-СОК-36964-ЛОС-1/2019

Дана: 20.12.2019. године

Ч О К А

Одељење за привреду, пољопривреду, развој, урбанизам, за грађевинске послове за спровођење обједињене процедуре и стамбено комуналне делатности Општинске управе општине Чока решавајући по захтеву „Canadi Nelly doo „ Привредно друштво за услуге и трговину Чока из Чоке, [REDACTED] за издавање локацијских услова поднет путем пуномоћника Шандора Лајош из Сенте [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 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), члан 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Плана генералне регулације насеља Чока (Сл.лист општине Чока бр. 15/2014 и 8/2018), члана 10. Одлуке о организацији општинске управе у Чоки ("Службени лист општине Чока" број 16/2010,14/2013,4/2015 ,20/2016,23/216 и 13/2017) и Овлашћења бр. 031-45/2016-II од 07.09.2016. године издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу зграде за трговину на кат. парцели бр. 680/1 у к.о. Чока у Чоки .

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој се планира изградња налази се у грађевинском подручју насеља Чока у блоку 12 и припада општој стамбеној Зоним I-Зона ужег градског језгра. Постојећа намена предметне парцеле је становање средњих густина, услуге, мешовито пословање, јавне службе, зеленило, спорт и рекреација. Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

- Катастарска парцела на којој се планира изградња објекта :
- **катастарска парцела бр. 680/1 к.о. Чока:**

○ [REDACTED]

○ по врсти –земљиште у грађевинском подручју

○ по начину коришћења води се као:

земљиште под објектомП= 1а 53 м²

земљиште уз зграду-објекат.....П= 5а 00 m²

њива 1.класа.....П= 56 m²

○ Укупно.....П= 7а 09 m²

○ Облик својине: Приватна својина – “Canadi Nelly doo” Привредно друштво за услуге и трговину Чока ; ██████████.

II. ПЛАНСКИ ОСНОВ, ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УСЛОВИ су следећи:

A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Чока (Сл. лист општине Чока бр.15/2014 и 8/2018).

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

На предметној локацији је дозвољена изградња објекта уз поштовање свих правила за Зону I- Зона ужег градског језгра, као и важећих прописа за планирану врсту објекта.

2. ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ (ПОСТОЈЕЋЕ):

На парцели постоји изграђени објекат, једна породична стамбена зграда П=153m². **Постојећи објекат на парцели се уклања.**

Парцела има приступ јавној саобраћајници у улици Маршала Тита. У улици постоји изграђена инфраструктура електроенергетска, телекомуникациона, инфраструктура водовода и канализације.

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

Према захтеву инвеститора планира се изградња зграде за трговину П+0 која је површине: основа приземља објекта бруто 98,00 m², основног габарита 7,00 м x 14,00 м.

Категорија објекта је Б - зграда за трговину на велико и мало а класа је 123001.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

Грађевинска линија је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко - геодетским елементима у Плану генералне регулације насеља Чока.

4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Планирани објекат је правоугаоног облика (7,00 м x 14,00 м) и има бруто изграђену површину П = 98,00 m², нето површина П = 85,59 m². Индекс заузетости је 13,82 %. Дозвољена заузетост за ниво парцеле 50%.

5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираних објекта према идејном решењу: $P = 98,00 \text{ m}^2$.

Парцела има индекс изграђености 0,1382 што је у границама дозвољеног 1,0.

6. АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА, ОБЛИКОВАЊЕ:

Предвидети савремено архитектонско решење које треба да је у складу са функцијом објекта, непосредним окружењем и правилама уређења, али уједно да задовољава све прописане нормативе за предвиђену намену објекта.

7. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Максимална висина надзита стамбене подкровне етаже износи 1,6м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 м. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5 м
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта је 4,0 м
- први или последњи објекат у непрекидном низу1,5 м

Планирана спратност и висина објекта је П+0, што је у границама дозвољеног.

8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетности, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

9. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70 m^2 пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору. Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања –пословања.

10. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА

Електроенергетске инсталације: На основу идејног решења на предметној парцели постоји прикључак на нисконапонску мрежу.

Хидротехничке инсталације: услови ЈКП „Чока“, број: 1573 од дана 18.12.2019. године.

Атмосферску воду са крова објекта усмерити према дворишту инвеститора.

Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ

1. ИЗВОЂЕЊЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° MCS скале;
- Предузети све мере заштите у свим фазама (пројектовања, извођења радова, коришћења и одржавања), али на начин, којим се не омета ефикасна евакуација лица и имовине и не угрожавају сопствени и суседни објекти - инсталације сходно одредбама чл. 40. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони).
- Објекат мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства за његову намену.

2. ОПШТИ УСЛОВИ И ЗАКОНСКЕ ОБАВЕЗЕ

- Одговорни пројектант је у обавези да **пројекат** изради 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 и 37/2019),
 - Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени („Сл. гласник РС.“ бр. 73/19) и
 - Правилника о класификацији објекта („Сл. гласник РС.“ бр. 22/2015), а у складу са овим Локацијским условима, и уз поштовање свих важећих техничких прописа и стандарда који важе за овакву врсту објекта.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да изради Извод из пројекта, Пројекат за грађевинску дозволу који обухвата и уклањање постојећег објекта а све у складу са условима из ових Локацијских услова, техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу, као и да изради Елаборат енергетске ефикасности, који ће бити саставни део техничке документације за издавање грађевинске дозволе. Геодетска подлога пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисана катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајуом лиценцом. Грађевинска дозвола се издаје на име инвеститора тако да се уз захтев приложи и доказ о власништву на предметној парцели, и податке о начину регулисању доприноса за уређење градског грађевинског земљишта, укључујући и висину доприноса као и уплате предвиђених административних таксе.

- **Пријава радова:**
Пријава радова у складу са издатим Решењем о грађевинској дозволи, подноси се надлежном органу кроз ЦИС, најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

Уз пријаву подноси се доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве као и доказ о плаћеној накнади за Централну евиденцију, **и сагласност Општинске управе 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 по захтеву инвеститора покренути подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

3. ВАЖНОСТ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Образложење:

Овом органу се обратио инвеститор „Canadi Nelly doo„ Привредно друштво за услуге и трговину Чока из Чоке [REDACTED], са захтевом да се издају локацијски услови путем пуномоћника Шандора Лајош [REDACTED] из Сента за зграду за трговину на кат. парцели бр. 680/1 у к.о. Чока у Чоки.

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење Е-41/19 IDR од новембра 2019 год. Зграда за трговину П+0 у Чоки, Маршала Тита бр. 25, к.п. бр. 680/1 К.О. Чока, израђено од стране Бироа за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству Нови Дом Лајош Шандор ПР Сента, [REDACTED],
2. Главна свеска Е-41/19 IDR од новембра 2019 год. Зграда за трговину П+0 у Чоки, [REDACTED], к.п. бр. 680/1 К.О. Чока, израђено од стране Бироа за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству Нови Дом Лајош Шандор ПР Сента, [REDACTED],
3. КТП израђено од стране ГЕО-ПАНОН доо Нови Кнежевац, електронски потписан од дана 05.09.2019.године,
4. Пуномоћје од дана 29.11.2019. год.,
5. Доказ о плаћеним административним таксама,
6. Сагласност, електронски потписано од дана 29.11.2019. године,
7. Препис листа непокретности бр.1320 к.о. Чока бр.952-1/2019-551 од дана 10.05.2019. године,
8. Копија катастарског плана водова – РГЗ –Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Панчево од дана 956-01-303-11728/2019 од дана 05.12.2019. године.

9. Ситуација и цртежи у dwg формату,

10. Копија плана –РГЗ Чока бр.952-04-213-19470/2019 од дана 09.12.2019. године,

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 Плану генералне регулације насеља Чока (Сл.лист општине Чока, бр. 15/2014 и 8/2018) на основу којег је израђен и усвојен **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду парцеле 680/1 ко Чока за изградњу зграде трговине, број пројекта Е-0/19-UP од октобра 2019. и потврда бр. 353-3/07/2019-III од 22.11.2019.г.**, 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 Општинском већу општине Чока, преко овог Одељења у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Обрађивач предмета:
Клара Шлезак мастер инж. грађ. – *саветник на пословима грађевинарства, урбанизма, обједињене процедуре, енергетске ефикасности*

Шеф Одељења:

Шевењхази Ева-самостални саветник

Доставити: - Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавних овлашћења
- Архиви

Објавити: - У електронском облику, путем интернета
- Проследити имаоцима јавних овлашћења