



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-15504-ЛОС-1/2018

Дана: 11.06.2018 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 Чонка Ирине из Остојићево, [REDACTED] за издавање локацијских услова путем пуномоћника Шандор Лајоша 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 2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015), члан 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), План генералне регулације насеља Остојићево (Сл.лист општине Чока бр.12/2014), 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-III од 07.09.2016.године издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу стамбеног објекта и помоћног објекта на кат. парцели бр.724 у к.о.Остојићево у Остојићево.

#### I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој се планира изградња налази се у грађевинском подручју насеља Остојићево у блоку 23 и припада општој стамбеној Зони-II насеља. Постојећа намена предметне парцеле је породично становање.

- Катастарска парцела на којој се планира изградња објекта :

- **катастарска парцела бр. 724 к.о.Остојићево:**

- улица Цара Душана
- по врсти –земљиште у грађевинском подручју
- по начину коришћења води се као:

земљиште под објектом .....П= 1а 00 m<sup>2</sup>

земљиште уз зграду-објекат.....П= 4а 45 m<sup>2</sup>

- Укупно.....П= 5а 45 m<sup>2</sup>

- Облик својине: Приватна својина – Чонка Ирена.

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

### A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Остојићево (Сл.лист општине Чока бр.12/2014).

### Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Локација објекта који се изграђује налази на парцели која је према Плану генералне регулације насеља Остојићево намењена за становање ниске густине.

На предметној локацији је дозвољена изградња објекта уз поштовање свих правила за II-општој стамбеној Зони, као и важећих прописа за планирану врсту објекта.

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

На парцели постоји изграђени објекат, једна породична стамбена зграда П=100м<sup>2</sup>. Постојећи објекат на парцели се уклања.

Парцела има приступ јавној саобраћајници у улици Цара Душана . У улици постоји изграђена инфраструктура електроенергетска, телекомуникациона, и инфраструктура водовода.

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

Према захтеву инвеститора планира се изградња стамбеног објекта П+Пк која је површине: основа приземља стамбеног објекта бруто 126,09 м<sup>2</sup>, бруто површина помоћног објекта 30,25 м<sup>2</sup> основног габарита 5,50 м x 5,50 м .

Категорија планираног стамбеног објекта је **A**, а класа је **111011** – стамбена зграда са једним станом. Помоћни објекат категорија A,а класа је 124220-гаража.

#### 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 Остојићево или положај објекта у односу на улицу може бити повучена од 3м до 5 м од регулационе линије.**

#### ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Планирани објекат је разуђеног облика претежно правоугаоног (10,30м x 10,30м + тераса 4,0м x 5,0 м) и има бруто изграђену површину П (стамбеног објекта)= 126,09 м<sup>2</sup>, П (помоћни објекат) = 30,25 м<sup>2</sup> Укупно П=156,34 м<sup>2</sup> .Индекс заузетости је 28,68 %. Дозвољена заузетост за ниво парцеле 50%.

#### 4. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираних објекта према идејном решењу:  $P = 156,34 \text{ м}^2$

Парцела има индекс изграђености 0,2868 што је у границама дозвољеног 1,0.

#### 5. 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.

#### 6. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Максимална висина назитка стамбене подкровне етаже износи 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

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

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

#### 7. 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.

#### 8. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних објеката (породично становање), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

### **Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ**

#### 1. ИЗВОЂЕЊЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине  $8^\circ$  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 и 20/15).

- 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 и 145/2014),
    - Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени (Сл.гласник РС. бр.23/2015 и 77/2015) и
    - Правилника о категоризацији објеката (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 објеката.
  - Услов да се уклони постојећи стамбени објекат у складу са законом прописаном процедуром.
  - План генералне регулације насеља Остојићево (Сл.лист општине Чока бр.12/2014)
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор је у обавези да изради Извод из пројекта „Пројекат за грађевинску дозволу 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. 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 одобрењу извођења радова, врши се надлежном органу кроз ЦИС, најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

Уз пријаву подноси се доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве и накнади за Централну евиденцију.
  - **Употребна дозвола**

Поступак за издавање употребне дозволе по захтеву инвеститора покренути подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

## 3. ВАЖНОСТ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

## Образложење:

Овом органу се обратио инвеститор Чонка Ирена из Остојићева [REDACTED], са захтевом да се издају локацијски услови путем пуномоћника Шандор Лајоша из Сенте ул. Золтана Чуке бр.34 за изградњу **стамбеног објекта и помоћног објекта у Остојићеву, [REDACTED] на кат.парц. бр. 724 у к.о. Остојићево.**

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење ИДР- бр.Е-65/18-ИДР од априла 2018 год. Стамбени објекат и помоћни објекат у Остојићеву, [REDACTED] к.п. бр. 724 К.О. Остојићево, израђеног од стране Биро за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству Нови Дом Лајош Шандор ПР Сента, [REDACTED]
2. Главна свеска ИДР- бр.Е-65/18-ИДР од априла 2018 год. Стамбени објекат и помоћни објекат у Остојићеву, [REDACTED], к.п. бр. 724 К.О. Остојићево, израђеног од стране Биро за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству Нови Дом Лајош Шандор ПР Сента, [REDACTED].
3. Пуномоћје од дана 31.05.2018.год.;
4. Доказ о плаћеним административним таксама;
- 5.Копију плана бр.953-1/2017-54 од дана 04.08.2017. год.;
- 6.КТП бр.955-51/2018 ;
- 7.Лист непокретности бр.923,952-1/2018-208 од дана 12.02.2018. године;

**Надлежни орган за издавање локацијских услова на основу приложене документације - идејног решења констатовао је да није у складу са планским документом Планом генералне регулације насеља Остојићево („Сл. лист општине Чока“ бр.12/2014) и НИЈЕ МОГУЋЕ дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, јер грађевинска линија је увучена 10 м од регулационе линије а дозвољено је 3 до 5 м.**

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

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

Шеф одељења-Самостални саветник

Ева Шевењхази