



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-28003-LOC-1/2017
Дана: 12.10.2017.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 Форгач Иштвана из Бечеја, [REDACTED] за издавање локацијских услова путем пуномоћника Предрага Петрињца из Чоке [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), члана 192. Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“ бр. 33/97 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015), члана 10. Одлуке о организацији општинске управе у Чоки ("Службени лист општине Чока" број 16/2010 и 14/2013 , 4/2015 и 20/2016) и Овлашћења бр.031-45/2016-III од 07.09.2016.г. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу породичне стамбене зграде на кат. парцели бр.921 у к.о. Врбица у Врбици.

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој се планира изградња налази се у грађевинском подручју насеља Врбице и припада зони становања. Постојећа намена предметне парцеле је становање.

- Катастарска парцела на којој се налази објект који изградња планира:

- **катастарска парцела бр. 921 к.о. Врбица:**

- улица Маршала Тита
- по врсти –земљиште у грађевинском подручју
- по начину коришћења води се као:

земљиште уз зграду -објект.....П= 6а 81 м²

- Укупно..... $P= 6a 81 m^2$
- Облик својине: Приватна својина – Форгач Иштван

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

A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни План општине Чока („ Службени лист општине Чока“ бр.11/2013).

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Локација објекта који се изграђује налази на парцели која је према Просторном Плану општине Чока намењена за становање.

На предметној локацији је дозвољена изградња објекта уз поштовање свих правила за зону становања, као и важећих прописа за планирану врсту објеката.

2. ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ:

Парцела има приступ јавној саобраћајници у улици Маршала Тита. 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+0 која је површине: основа приземља бруто $134,9 m^2$. Објекат је основног габарита $14,20 m \times 9,50 m$.

Категорија планираног објекта је **A**, а класа је **111011** – стамбена зграда са једним станом.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

Објекат се гради на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише $5,0 m$.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Планирани објекат је правоугаоног облика ($14,20m \times 9,50 m$) и има бруто изграђену површину $P = 134,9 m^2$. Индекс заузетости је $19,8 \%$. Дозвољена заузетост за ниво парцеле 40% .

4. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираног објекта П+0 према идејном решењу: $P = 134,90 m^2$.

Парцела има индекс изграђености 0,1981 што је у границама дозвољеног – 1,0.

5. АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА, ОБЛИКОВАЊЕ:

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

6. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и други) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. 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 1,8 m, површине до 0,8 m².

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

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. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

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 од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

8. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан,

В. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

1. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања грађевинске дозволе придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд број: 87.1.0.0.-Д.07.09.-248438-17 од дана 27.09.2017. године;

- ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЧОКА-ЈКП ЧОКА број:1446 од дана 03.10.2017. год.;

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ

1. ИЗВОЂЕЊЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Приликом изградње објекта неопходна је примена важећих законских прописа који регулишу изградњу објеката на сеизмичком подручју;
- 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** 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 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.

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 локалних и републичке 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, Форгач Иштван из Бечеја [REDACTED], са захтевом да се издају локацијски услови путем пуномоћника Предрага Петрињца из Чоке [REDACTED] за изградњу **стамбеног објекта у Врбици, [REDACTED] на кат.парц. бр. 921 у к.о. Врбица.**

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење за локацијске услове;0-Главна свеска ;Породични стамбени објекат у Врбици, [REDACTED], к.п. бр. 921 К.О.Врбица, израђеног од стране Бироа за пројектовање и пружање услуга „Арс новус“,Бранка Радичевића бр.2/д, број ИДР-04/17од септембра 2017. године.

2. Идејно решење за локацијске услове;1.Пројекат архитектуре;Породични стамбени објекат у Врбици, [REDACTED], к.п. бр. 921 К.О.Врбица, израђеног од стране Бироа за пројектовање и пружање услуга „Арс новус“,Бранка Радичевића бр.2/д, број ИДР-04/17од септембра 2017. године.

3. Пуномоћје од 04.09.2017.год.
4. Доказ о плаћеним административним таксама.
- 5.Копију плана бр.953-1/2017-72 од дана 08.09.2017. год.
- 6.Препис листа непокретности број: 22 к.о.Врбица ;
број:952-1/2017-1348 од дана 30.08.2017. год.
- 7.Потврда –подземни водови бр.956-01-6/2017 од 21.09.2017. год.
- 8.КТП израђен од стране Гео –Панон доо, Нови Кнежевац бр.952-52/2017.

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 Просторни План општине Чока („ Службени 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 овог секретаријата у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавних овлашћења,
- Архиви
- Објавити:У електронском облику,путем интернета

Саставила:

Млађи саветник

Шлезак Клара мастер инж.грађ.

Шеф одељења-Самостални саветник

Ева Шевењхази