



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-8657-ЛОС-1/2017

Дана: 08.05.2017 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 Нађ Ђерђ Андреје из Чоке, [REDACTED] за издавање локацијских услова поднето 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), 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 и 96/2016), 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 год. издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈУ СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ, за парцелу бр. 2157/2 к.о. Чока у циљу израде потребне техничке документације за – **Реконструкцију-доградњу стамбене зграде у Чоки,** [REDACTED]

### I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцела на којој се налази објекат чија се реконструкција-доградња планира налази се у грађевинском подручју насеља Чока у блоку 23 и припада општој стамбеној Зони II насеља. Постојећа намена предметне парцеле је породично становање.

- Катастарска парцеле на којој се налази објекат чија се реконструкција-доградња планира:
  - **катастарска парцела бр. 2157/2 к.о.Чока:**
    - улица Моравска
    - по врсти –земљиште у грађевинском подручју

- по начину коришћења води се као:
  - земљиште под објектом .....P = 1а 33m<sup>2</sup>
  - земљиште под објектом..... P = 44m<sup>2</sup>
  - земљиште под делом зграде..... P= 13m<sup>2</sup>
  - земљиште уз зграду-објекат..... P = 2а 99m<sup>2</sup>
- Укупно..... P= 4а 89 m<sup>2</sup>
- Облик својине: Приватна својина

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

### **A. ПЛАНСКИ ОСНОВ**

План генералне регулације насеља Чока (Сл.лист општине Чока бр.15/2014), који уређује:

### **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### 1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

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

На предметној локацији је дозвољена изградња и реконструкција објеката, уз поштовање свих правила за II. општа стамбена Зони, као и важећих прописа за планирану врсту објеката.

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

На парцели постоје изграђени објекти и то две породичне стамбене зграде 1. P=133 m<sup>2</sup> и објекат 2. P=44 m<sup>2</sup> и један помоћни објекат који делом припада овој парцели P=13 m<sup>2</sup>. У улици Моравска насеља Чока постоји изграђена инфраструктура електроенергетска, телекомуникациона, гасна инфраструктура као и инфраструктура водовода и канализације. Постојећи објекти се задржавају.

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

Према захтеву инвеститора планира се реконструкција-доградња стамбеног објекта бр.2 која је површине 44 m<sup>2</sup>, објекат је увучен 14,30 m од регулационе линије која је идентична са грађевинском линијом. Објекат је основног габарита 7,8 m x 7,30 m, једноспратни стамбени објекат P+1 висине од 7,97 m.

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

#### ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ:

Положај објекта који се реконструише-дограђује је приказан у ситуацији у прилогу.

Грађевинска линија објекта планираног за реконструкцију је за 14,30 m повучена од регулационе линије ул. Моравска.

#### 4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Постојећи и планирани објекат је сложеног облика претежно правоугаоног (7,3mх7,8m) и има бруто изграђену површину (оквирно)  $P = 202,11 \text{ m}^2$ . Индекс заузетости је 41,33%. Дозвољена заузетост за ниво парцеле 50%.

#### 5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираног објекта П+1 (оквирно) према идејном решењу:  $P = 112,22 \text{ m}^2$

Са другим објектом на парцели ( $P = 146 \text{ m}^2$ ), Укупно= $258,22 \text{ m}^2$

Парцела има индекс изграђености 0,528 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 правилима уређења, али уједно да задовољава све прописане нормативе за предвиђену намену објекта.

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

По општим условима – становања у зони становања максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк. Грађевинска линија је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима, осим у деловима Плана где је то другачије дефинисано у графичком прилогу(планирана грађевинска линија). 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

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у претходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у предходном ставу, могу се, изузетно нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.1,0 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,0 м

Главна породична зграда се сматра која се налази на регулационој линији која може да има спратност П+1+Пк.

**Планирана спратност објекта која се дограђује може да буде П+Пк.**

#### 8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса

изграђености односно заузетости, 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

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

## **В. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

Предметни објекат је прикључен на постојећу инфраструктуру.

Атмосферску воду са крова објекта усмерити према дворишту инвеститора.

## **Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ**

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

#### МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.
- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° 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** 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 Нађ Ђерђ Андреа из Чоке са захтевом да се издају локацијски услови поднето путем пуномоћника Шандор Лајоша из Сенте [REDACTED] за Реконструкција, доградња стамбеног објекта у Чоки, [REDACTED] на кат.парц. бр. 2157/2 у к.о. Чока.

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење Реконструкција, доградња и надградња стамбеног објекта у Чоки, Моравска бр.6, к.п. бр. 2157/2 К.О. Чока, израђеног од стране Биро за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству Нови Дом Лајош Шандор ПР Сента, ул. Золтана Чуке бр.34, број Е-23/17 ИДР, април 2017. године.,
2. Катастарско топографски план за парцелу 2157/2 к.о. Чока израђено од стране Огранак ГеоГИС, самостални заступник Леваи Золтан од марта 2017 год.,
3. Пуномоћје од 27.03.2017 год.,
4. Доказ о плаћеним административним таксама.

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), 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.

Шеф одељења:

---

Шевењхази Ева

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Грађевинској инспекцији
- Архиви