



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-26468-LOC-1/2018

Дана: 17.09.2018. 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 Лукић Драгана и Лукић Сузана из Чоке, [REDACTED] за издавање локацијских услова поднет путем пуномоћника Радована Чукуров из Новог Кнежевца [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 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015), члана 7. став 1. 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), члана 10. Одлуке о организацији општинске управе у Чоки ("Службени лист општине Чока" број 16/2010,14/2013, 4/2015 ,20/2016, 23/216, 13/2017 и 11/2018) и Овлашћења бр. 031-45/2016-III од 07.09.2016. године издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- за изградњу стамбеног објекта П+Пк на кат. парцели бр. 2782/1 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 51 и припада радној Зони-III-1. У овој целини као претежна намена, присутна је постојећа индустријска производња али је присутна и становање ниских густина.

Катастарска парцела на којој се планира изградња објекта :

- катастарска парцела бр. 2782/1 к.о. Чока:

[REDACTED]

- по врсти –земљиште у грађевинском подручју
- по начину коришћења води се као:
 - Породична стамбена зградаП= 90 m²
 - Помоћна зграда.....П= 68 m²
 - Земљиште уз зграду.....П= 5а 00 m²
 - Њива 1. класе.....П= 1а 56 m²

- УкупноП= 8а 14 м²

- Облик својине: Приватна својина – Лукић Драган и Лукић Сузана.

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

A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Чока („Сл.лист општине Чока „ бр. 15/2014).

B. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

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

На предметној локацији је дозвољена изградња објекта уз поштовање свих правила за III- радну зону , становање ниских густина, као и важећих прописа за планирану врсту објеката.

2. ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ (ПОСТОЈЕЋЕ):

На парцели постоје изграђени објекти, једна породична стамбена зграда П=90 м² и једна помоћна зграда П= 68 м² . Постојећи објекти на парцели се уклањају.

Парцела има приступ јавној саобраћајници у улици Сенћанска. У улици постоји изграђена инфраструктура : водовода, канализације, гасовода, електроенергетска, телекомуникациона.

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 92 м², основног габарита 10,98 м x 8,25 м.

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

4. 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.

5. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Планирани објекат је правоугаоног облика (10,98 м x 8,25 м) и има бруто изграђену површину П(приземље)= 92,00 м², бруто П(поткровље)= 66 м². Нето површина П (приземља)= 78,47 м², нето површина П (поткровља) =71,32 м². Индекс заузетости је 11,30 %. Дозвољена заузетост за ниво парцеле 50%.

6. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираних објекта према идејном решењу: Р =158,00 м².

Парцела има индекс изграђености 0,1941 што је у границама дозвољеног 1,0.

7. 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.

8. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА И ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА:

Максимална висина назитка стамбене подкровне етаже износи 1,6 м, 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 .1,5 м

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације2,5 м

- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0 м

- први или последњи објекат у непрекидном низу1,5 м

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

9. 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.

10. ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ

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

11. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА

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

Хидротехничке инсталације: на парцели постоји водоводна инсталација.

Одвођење отпадних и фекалних вода: на предметној парцели постоји септичка јама. Инвеститор је у обавези да се прикључи на јавну канализацију.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат и каналисати ка улици у улични атмосферски канал.

Г. ОСТАЛИ УСЛОВИ

1. ИЗВОЂЕЊЕ, МЕРЕ ЗАШТИТЕ, ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ

- Предузети потребне мере за заштиту животне средине.

- Конструкцију објеката 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 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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) 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 уклоне постојећи објекти у складу са законом прописаном процедуром.

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. 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 одговарајућом 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 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 као и:
 - 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 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 су се обратили инвеститори Лукић Драган и Лукић Сузана из Чоке [REDACTED], са захтевом путем пуномоћника Радована Чукуров из Новог Кнежевца [REDACTED], да се издају локацијски услови за изградњу **стамбеног објекта у Чоки, [REDACTED] на кат.парц. бр. 2782/1 у к.о. Чока.**

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење пројеката архитектуре број 2941-А од септембра 2018 год. „Стамбени објекат у Чоки, [REDACTED], к.п. бр. 2782/1 К.О. Чока“, израђено од стране НК инжењеринг, Бранка Радичевића бр. 74 Нови Кнежевац.
2. Главну свеску ИДП –а бр. 2941 од септембра 2018 год. „Стамбени објекат у Чоки, Сенћанска бр. 33, к.п. бр. 2782/1 К.О. Чока“, израђеног од стране НК инжењеринг, Бранка Радичевића бр. 74 Нови Кнежевац,
3. Пуномоћје од септембра 2018. год.,
4. Доказ о плаћеним административним таксама,
5. КТП од августа 2018. године израђен од стране ГЕО-СТО Нови Кнежевац;

Уз захтев ова служба је прибавила :

1. Лист непокретности бр. 249,952-1/2018-1372 од дана 12.09.2018. године,
2. Потврда – подземни водови бр. 956-01-213-493/2018 од дана 12.09.2018. године.
3. Копију плана бр. 953-1/2018-73 од дана 12.09.2018. 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), 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 Одељења у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

Шеф Одељења

Ева Шевењхази- Самостални саветник