



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-19761-ЛОС-1/2017

Дана: 28.07.2017.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 општине Чока из Чоке, ул.Потиска бр.20 за издавање локацијских услова 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 136. Закона о општем управном поступку („Сл.Гласник РС „18/16), 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 зелене Пијаце на кат. парцели бр. 2/1 и 1/2 у к.о. Падеј.

I. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Парцеле на којима се планира изградња, налази се у грађевинском подручју насеља Падеј у блоку 33 и припада Зони-I-Зона центра и по ПГР-у насеља Падеј намењена је јавним садржајима, пословању, односно у зони предметне парцеле је предвиђена зелена пијаца.

Катастарске парцеле на којима се изградња планира:

- **катастарска парцела бр. 2/1 к.о.Падеј:**

○ улица Жарка Зрењанина

○ по врсти –земљиште у грађевинском подручју

○ по начину коришћења води се као:

земљиште под објектом.....П=8а 30 м2

○ Облик својине: Друштвена – Добровољно ватрогасно друштво

-катастарска парцела бр.1/2 к.о. Падеј

- улица Жарка Зрењанина
- по врсти –земљиште у грађевинском подручју
- по начину коришћења води се као: земљиште под зградом и објектом
 - објекат комуналне делатности.....П=2а 18м²
- Облик својине: Јавна својина – Општина Чока

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

A. ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. НАМЕНА ПОВРШИНЕ:

Локација објекта који се изграђује налази се у Зони -I- Зона центра .У оквиру ове Зоне налазе се централни садржаји намењени управи, култури, образовању, услужним делатностима, пословању и становању. Предвиђена намена-комунална делатност-зелена пијаца.

ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ (ПОСТОЈЕЋЕ):

На парцели постоје изграђени објекти који се уклањају,укупна површина парцеле 2/1 и 1/2 је П=10а 48 м². Парцела има приступ јавној саобраћајници у улици Жарка Зрењанина. У улици постоји изграђена инфраструктура електроенергетска, телекомуникациона, и инфраструктура водовода.

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

Према захтеву инвеститора планира се изградња зелене пијаце која се састоји од следећих планираних објеката: отворена надстрешница П=187,60 м², помоћна зграда основа приземља бруто П = 45,60 м² . Укупно 233,20 м².

Категорија планираног објекта је **В**, а класа је **127420** – Остале зграде, друге неklasификоване.

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

Препорука је да положај објекта у односу на улицу буде повучена 3-5 м од регулације или на регулациону линију.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Планирани објекти су претежно правоугаоног облика, и имају бруто изграђену површину (оквирно) П = 233,00 м². **Индекс заузетости је 22,23 % (Укупно за парцеле 1/2 и 2/1 к.о.Падеј), што је већи од дозвољеног. Дозвољена заузетост за ниво парцеле је 15%.**

3. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) - надземно, планираног објекта П+0 (оквирно) према идејном решењу: $P = 233,20 \text{ m}^2$.

Парцела има индекс изграђености 0,22 што је у границама дозвољеног.

4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

• **Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом**

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр 46/13) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

• **Ограђивање:**

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

• **Спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање.**

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

• **Општи услови за изградњу објеката јавне намене:**

- поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене;
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу;
- поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови;
- обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 см;
- величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту;
- спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације;
- комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени);

-Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика);

-Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени;

-Грађевинска линија: Подударна са регулационом линијом улице Жарка Зрењанина;
-Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 m;
-Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта;
-Врста објеката обзиром на начин изградње је слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

- **Услови за изградњу других објеката на парцели:**

-Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса;
-Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

- **Архитектура и обликовање:**

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилима уређења.

- **Стандарди приступачности:**

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У процесу пројектовања придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гл. РС 19/2012).

- **Пијаца**

Зелена пијаца се задржава на постојећој локацији уз потребу уређења комплекса и повећања врста услуга, а могуће су - реконструкција постојећег објекта, доградња и евентуална изградња новог објекта до параметара:

Макс. индекси заузетости 15%
Максимална спратност објектаП+1.“

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.-178602-17 од дана 19.07.2017. године;

- ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЧОКА-ЈКП ЧОКА број:1064 од дана 19.07.2017. год.;

- МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ,ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У КИКИНДИ 09/15 број: 217-9386/17-2 од дана 13.07.2017 год.

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 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 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 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. **Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцеле у складу са Законом 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).**

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, Општина Чока из Чоке ул. Потиска бр.20, са захтевом да се издају локацијски услови за изградњу зелене пијаце у **Падеју, ул. Жарка Зрењанина на кат.парц. бр. 2/1 и 1/2 у к.о. Падеј.**

Уз захтев подносилац је приложио:

1. Идејно решење Изградња зелене пијаце у Падеју, Жарка Зрењанина, к.п. бр.2/1 К.О.Падеј, израђеног од стране „Простор“ за урбанизам, пројектовање и инжењеринг доо Ада, [REDACTED], број Е-1379/17-ИДР-0 од маја 2017. године.

2. Главна свеска ИДР- бр.Е-1379/17-ИДР-0 од маја 2017 год.Изградња зелене пијаце у Падеју, израђеног од стране „Простор“ за урбанизам, пројектовање и инжењеринг доо Ада, [REDACTED]

3. Доказ о плаћеним административним таксама.

Ова служба приложила:

1.Копију плана бр.953-1/2017-47 од дана 06.07.2017. год.

2.Потврда –подземни водови бр.956-01-5/2017 од 06.07.2017. год.

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 Падеј (Сл.лист општине Чока, бр. 12/2014), 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.

Доставити:

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

Обрадила:

Клара Шлезак мастер инж. грађ.

Шеф одељења-Самостални саветник

Ева Шевењхази