

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента - Општинска управа
Одељење за грађевинске послове
Одсек за урбанизам, грађевинске послове и
спровођење обједињене процедуре
Број предмета: ROP-SEN-18263-LOC-1/2016
Заводни број у општини: 353-28-/2016-IV/04
Дана: 08.08.2016 године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске послове, Одсек за урбанизам, грађевинске послове и спровођење обједињене процедуре, решавајући по захтеву [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, а на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 54. Одлуке о општинској управи општине Сента („Сл.Лист СО Сента“ број: 32/2012, 16/2013 и 3/2015), Генералног плана насеља Сента (Сл. Лист општине Сента бр. 7/08), Правилника о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр.22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.113/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за израду пројекат за грађевинску дозволу

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Место, улица:** Сента, ул. Доња Тисина Обала бр. 25;
Број парцеле: 5260;
Катастарска општина: Сента
Бр.блока: 40;
Намена блока: Зона становања (постојећи/планирано);
Површина катастарске парцеле: 4 а 60 м²,
Број објеката који се налазе на парцели: 3
Постојећи објекти се: задржава;
Бруто развијена грађевинска површина која се задржава: 1 а 87 м²;
Подаци о носиоцу права на земљишту:
Врста права: право коришћења – [REDACTED]
[REDACTED]

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА ЧИЈЕ ГРАЂЕЊЕ СЕ ТРАЖЕ УСЛОВИ

ВРСТА РАДОВА: ДОГРАДЊА

Намена објекта:

Стамбене зграде са једним станом;

Категорија: "А";

Класификациони број: 111011;

Додатно појашњење намене:

На працели бр. 5260 К.О. Сента, ул Доња Тисина Обала бр. 25 постојећа стамбена зграда

П+1 се дограђује са западне стране на простору између Инвеститорове куће и суседне зграде у Рибарској улици. Доградњом улучни фронт 2.05 м се затвара до суседне куће уз писмену сагласност суседа.

Доградњом се решити проширење кухиње у приземљу која је премала и формирањем степеништа у дограђеном делу спаваће собе на спрату омогућује се приступ поткровљу које није уређено. У поткровљу формираће се једна велика просторија универзалне намене за боравак. Лођа на спрату испред спаваће собе према ул. Доње Тисине Обале се затвара.

Положај и локација објеката:

Стамбени објекат се налази на углу улице Доња Тисина Обала и Рибарске улице. На парцели бр. 5260 К.О. Сента, у ул. Доња Тисина Обала бр. 25 постојећа стамбена зграда се дограђује са западне стране на простору између инвеститорове куће и суседне зграде у Рибарској улици. Дограђени део стамбене зграде је пројектован на регулациону линију Рибарске улице.

Ситуација објеката је дата на графичком прилогу.

Карактер објеката : сталан

Врста објеката: објекат је прекинутом низу;

Стабилност терена и услови изградње: Конструкција објеката мора бити прилагођена осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° МЦС.

Број функционалних јединица/ број станова: 1;

Садржај: у приземљу је кухиња, на спрату соба са степеништем, поткровља која се адаптира је соба;

Габарит и површина објеката :

габарит дограђеног објекта:.....5.60 x 2.05;
нето површина објекта – доградња приземља.....6.88 м²;
нето површина објекта – доградња спрата.....9.94 м²;
брuto површина објекта:– доградња :.....11.34 м²;
нето корисна површина постојећег поткровља која се адаптира:.....24.94 м²;

Спратност: П +1;

Висина објекта: 8.73 м;

Спратност главних објеката (стамбени, пословни и др) 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 м.

Прикључак на инфраструктуру:

Комунална инфраструктура: Постојеће инсталације водовода и канализације зграде се не мењају.

Електрична инфраструктура: Електричне инсталације се надовезују на постојећу унутрашњу мрежу.

Топловодна инфраструктура: У дограђеном делу стамбене зграде предвиђа се уградња подно грејање које се надовезује на постојећу мрежу централног грејања.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Назив планског документа:

Генерални план насеља Сента Е - 1960 (Сл. Лист општине Сента бр. 7/08)

Број блока. : 40;

Намена блока: Зона становања (постојећи / планирано);

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Индекс заузетости парцеле (Степен искоришћености земљишта је макс. 40%):

са доградњом: 43 % ;

Индекс изграђености парцеле (индекс изграђености макс 1.2):

са изградњом : 0.46

Архитектонска обрада и обликовање објеката:

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40⁰, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

Материјал за изградњу мора бити чврст и постојан. Препоручује се употреба савремених, локалних природних материјала. Сав уграђени материјал код изградње треба да одговара техничким прописима и стандардима.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Све радове треба извести у складу са важећим техничким прописима и стандардима.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2м. 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 м или живицом до 0.8 м чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

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.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 м.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије.

Заштита суседних објеката:

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.6 м, односно регулациону линију више од 1.2 м и то на делу објекта вишем од 3.0 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3.0 м,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1.0 м од спољне
- ивице тротоара на висину изнад 3.0 м,
- конзолне рекламе мање од 1.2 м на висини изнад 3.0 м.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1.2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0.6 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0.9 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5.0 м) мање од 1.2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3.0 м и ако те степенице савлађују висину од 0.9 м. Степенице које савлађују висини вишу од 0.9 м улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0.9 м не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажне, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0.15 м до дубине од 2.6 м испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0.5 м,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1.0 м,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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 $h=1.8$ м, површине до 0.8 м².

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Обезбеђивање приступа парцели и простор за паркирање возила :

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3.0 м и пашачки прилаз мин. ширине 1.0 м.

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, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Приступ објекту: Парцела има приступ површини јавне намене према улици Стевана Книћанина;

Место сакупљања смећа: у оквиру парцеле мора се обезбедити погодно место или простор за постављање канти за сакупљање комуналног отпада који ће бити одвожен од стране комуналне службе.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт);

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедности и други услови :

При пројектовању и изради објекта, сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становништа коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно - хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде, ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

Инвеститор је обавезан да припреми (рашчисти и оспособи) грађевинско земљиште за изградњу. Након изградње, инвеститор је обавезан да уреди припадајуће површине и ширине парцеле.

Одржавање и чишћење пешачке површине, зеленог појаса, паркиралишта представља обавезу власника и након прибављања дозволе за употребу објекта.

Урбанистичко-технички стандарди и нормативи за пројектовање и изградњу објекта:

Важећи прописи за израду пројектне документације.

Напомена:

- Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту на основу чл. 102 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014);

- заштита споменика културе: Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошко налазиште, локалитет или покрене ствари, за које се претпоставља да имају вредност споменика културе хитно се мора обезбедити долазак на терен овлашћеног лица из надлежног Завода за заштиту споменика културе. Мора се обезбедити да место налазишта буде нетакнуто и да се предмети сачувају на месту и положају у којем су нађени.
- На основу издатих локацијских услова НЕ МОЖЕ приступити градњу објекта, али се може приступити изради пројекат за грађевинску дозволу и извода пројекта за грађевинску дозволу у складу са правилником којима се одређује садржине техничке документације и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу чл. 135. Закона о планирању и изградњи.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, подносилац захтева је у обавези да приложи САГЛАСНОСТ власника / корисника суседне парцеле, уписане у листу непокретности, на чијој се међи гради.

Сагласност мора да буде у писаној форми и оверен у суду.

За издавање грађевинске дозволе приложити пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе за потребе изградње објекта израђен у складу са локацијским условима и извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

Идејно решење GS - IDR будућег објекта израђен од стране Arching d.o.o. sa p.o. из Сенте, Главни трг бр. 18;

Овлашћење 21.07. 2016.год;

Изјава наследника власника суседне парцеле, да [REDACTED] изврши доградњу своје куће на тај начин што се дограђени део може наслонити на зид суседне стамбене зграде, који се налази на самој међи те две парцеле, бр. OV I бр. 2102/2016, Основни суд у Сенти дана 28.07.2016 године;

Општинска административна такса је наплаћена у складу са одредбама Одлуке о општинским административним таксама;

Републичка административна такса за подношење захтева је наплаћена у складу са одредбама Закона о републичким административним таксама;

Висина накнада прописана је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привреде регистре („ Сл. Гласник РС “ бр. 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15);

Прибављање података од органа надлежног за послове државног премера и катастра од стране надлежног органа :

- 1) копију плана за катастарске парцеле, наведене у захтеву;
- 2) извод из катастра водова;
- 3) извод из листа непокретности;

Право приговора на локацијске услове:

На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор у року од три радна дана од дана њиховог достављања, преко надлежног органа, надлежном општинском или градском већу.

ПРИЛОГ:

- Урбанистичка ситуација R = 1:500;
- Копија плана;

- Препис листа непокретности;
- Потврда – извод из катастар водава;

ПРЕДМЕТ ОБРАДИО:

Урбаниста - асистент

Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.

Начелник одељења
за грађевинске послове
Туза Валериа дипл.инг.грађ.