

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-28456-LOC-1/2016
Заводни број у општини: 353-42/2016-IV/04
Дана: 02.11.2016. године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске послове, Одсек за урбанизам, грађевинске послове и спровођење обједињене процедуре, решавајући по захтеву " VIJA PRODUCT AGRAR ,, д.о.о. Челарево, [REDACTED] у предмету издавања локацијских услова, а на основу члана 53а, 55 - 57 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), Плана општег уређења насеља Торњош (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.22/2015 и 113/2015), Уредби о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр.35/2015 и 114/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

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

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

1. **Место, улица:** Торњош, Стеван Сремац бр. 20;
Број парцеле :264;
Катастарска општина : Торњош
Намена површина: становања (постојеће/планирано);
Површина катастарске парцеле: 22 а 20 м²,
Број објеката који се налазе на парцели: -;
Подаци о носиоцу права на земљишту:

[REDACTED] " VIJA PRODUCT AGRAR ,, д.о.о. Челарево, [REDACTED]

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА ЧИЈЕ ГРАЂЕЊЕ СЕ ТРАЖЕ УСЛОВИ

ВРСТА РАДОВА: ИЗГРАДЊА

Објект:1

Намена објекта:

Стамбена зграда са једним станом или повремени боравак;

Категорија: " А " ;

Класификациони број: 111011;

Објект:2

Намена објекта:

Економска зграда – зграда за смештај пољопривредних машина;

Категорија: " А " ;

Класификациони број: 127141;

Додатно појашњење намене:

На парцели бр. 264 К.О. Торњош у улици Стеван Сремац бр. 20 планира се изградња два објекта, стамбени објекат П+1 са једним станпом (или повремени боравак) и економски објекат П за смештај пољопривредних машина. Два објекта ће бити раздвојена дилатациономразделницом;

Положај и локација објеката:

Објекат 1:

Објекат је лоциран у источном делу парцеле, удаљеност грађевинске линије до регулационе линије је 3.0 м, до источне границе парцеле удаљеност објекта је 5.44 м.

Објекат 2:

Објекат је лоциран у југоисточном делу парцеле, непосредно уз стамбени објекат који је планиран уз грађевинску линију на парцели, до југоисточне границе парцеле удаљености објекта је 2.0 м.

Ситуација објекта је дата на графичком прилогу.

Карактер објеката : сталан

Врста објеката:

Објекат 1:

Објекат је планиран као слободностојећи, грађен уз суседни, монтажни економски објекат;

Објекат 1:

Објекат је планиран као слободностојећи, грађен уз суседни, зидани стамбени објекат;

Садржај и капацитет:

Објекат 1: стамбена зграда са једним станом (или повремени боравак):

приземља: ходник, купатило – санитарни чвор, вешерај и остава, дневна соба, кухиња и трпезарија, степениште;

спрат: ходник, 2 соба;

Објекат 2: економски објекат - магацин за смештај пољопривредних машина;

магацин за смештај пољопривредних машина;

Габарит и површина објеката :

објекат 1:

Основни габарит:.....10.56 x 5.0 м;

Габарит објекта је дата на графичком прилогу.

Нето површина приземља.....42.34 м²;

Нето површина спрата.....36.26 м²;

Укупна нето површина:.....76.24 м²;

Бруто површина приземља:.....52.80 м²;

Бруто површина спрата:.....52.80 м²;

Укупна бруто површина:.....105.60 м²;

објекат 2:

Основни габарит:.....34.92 x 15.0 м;

Нето површина:.....523.54 м²;

Бруто површина.....523.80 м²;

Спратност:

објекат 1: П+1;

објекат 2: П;

Максимална спратност објеката, на основу Плана општег уређења насеља Сента је:

главни објекат (стамбени објекат, пословни, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат) 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.

други објекти на парцели (економски и помоћни) су максималне спратности П, а максималне укупне висине до 5.0 м, односно, 7.0 м за пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешнице за машине и возила и сл. Дозвољена је изградња подрумске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта: према идејном решењу је:

објекат 1: 6.45 м;

објекат 2: 6.64 м;

Оријентација слеме:

објекат 1: југозапад -североисток;

објекат 2: југозапад -североисток;

Прикључак на инфраструктуру:

објекат 1:

Водовод и канализација: На парцели постоји шахт са водомером и постојећим прикључком на јавну водоводну мрежу. Постојећи прикључак на јавну мрежу водовода је довољан за планиране објекта. Одвод отпадних вода објекта предвиђен је у постојећу, зидану септичку јаму;

Електроинсталација: На парцели постоји прикључак на систем дистрибуције електричне енергије, инсталације објекта се повезују на постојећи прикључак. Постојећи прикључак задовољава планиране потребе објекта.

Инсталације грејање: Грејање просторија је предвиђено помоћу појединачних грејалица са струју.

Објекат 2:

Водовод и канализација:Пројектовани објекат нема планиране инсталације водовода и канализација.

Електроинсталација: Постојећи прикључак на јавну електроенергетску мрежу је одговарајући и за потребе додатнерасвете унутар и око објекта. У саму објекту нису предвиђене друге електро инсталације.

Инсталације грејање: Грејање просторија није предвиђен.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Назив планског документа:

План општег уређења насеља Торњош Е - 2192 (Сл. Лист општине Сента бр. 7/08)

Намена површина: становања (постојећи – планирано);

Број блока: 4

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – ЗОНЕ СТАНОВАЊА

Стабилност терена и услови изградње: Конструкција објеката мора бити прилагођена осцилацијама изазваним земљотресом јачине 6° МЦС.

Положај објеката на парцели

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за минимум 3.0 м. У блоковима где су постојећи улични коридори ужи од минимално дозвољених кроз изградњу нових објеката, односно замене старог објекта новим, грађевинску линију новог објекта обавезно повући у дубину за минимално онолико колико је потребно да се оствари неопходна ширина нове уличне регулације.

Урбанистички показатељи

Степен искоришћености земљишта је максимално **40%**.

- са изградњом: 26.0%

Индекс изграђености је максимално **1,0**.

-са изградњом: 0.28

Дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта (стамбени објекат, пословни, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат) је од П до максимално П+1+Пк. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12.0 м.

Други објекти на парцели (економски и помоћни) су максималне спратности П, а максималне укупне висине до 5.0 м, односно, 7.0 м за пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешице за машине и возила и сл. Дозвољена је изградња подрумске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Међусобна удаљеност објеката

Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 м, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6.0 м.

Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0 м (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1.0 м.

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3.0 м од објеката и границе парцеле.

Ограде на регулационој линији, када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле, могу бити транспарентне или као комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не буде већа од 1,4 м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,8 м од коте тротоара због прегледности раскрснице.

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

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,4 м.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног, односно,

производног дела парцеле) уз услов да висина те (унутрашње) ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз $\min.$ ширине 3,0 м. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа, као и парцели намењеној чистом пословању, тј. раду, колско-пешачки прилаз је $\min.$ ширине 4,0.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле у зони становања мора се обезбедити простор за паркирање возила, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на сваких 70 m корисне површине главних објеката друге намене (пословање, рад и сл.).

Постојећи прикључак према улици Цтеван Сремац:

Заштита суседних објеката

Изградња објеката 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.

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 m . Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију $\min.$ 3.0 м и ако те степенице савлађују висину до 0.9 м. Степенице које савлађују висину вишу од 0.9 м улазе у основни габарит објекта. Изградњом отворених спољних степеница, које се постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Формирање отвора на бочним фасадама на стамбеним, пословним и др. просторијама за дужи боравак људи може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) минимално 4.0 м. Ако је међусобни размак између објеката мањи од 4.0 м дозвољено је формирање отвора на просторијама нестамбене намене, уз услов да доња ката таквог отвора буде $\min.$ 1.8 м изнад коте пода просторије.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5 %. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

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°-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Висина назитка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етажне 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.

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 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.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

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.

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.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење Е-114/2016 – IDR будућег објекта израђен од стране Jomi Engineering д.о.о. из Суботица, Храстова бр. 33;
- Општинска административна такса је наплаћена у складу са одредбама Одлуке о општинским административним таксама;
- Републичка административна такса је наплаћена у складу са одредбама Закона о републичким административним таксама;
- Накнада за ЦЕОП је наплаћена у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС", бр. 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15);
- Пуномоћ;

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

- 1) копију плана за катастарску парцелу, наведену у захтеву;
- 2) извод из катастра водова;

3) извод из листа непокретности;

НАПОМЕНА:

На основу издатих локацијских услова *НЕ МОЖЕ* се приступити грађењу објеката, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, електронским путем, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Инвеститор је у обавези да прибави Грађевинску дозволу на основу чл. 135. 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);

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.

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;
- Копија плана;
- Извод из листа непокретности;
- Потврда подземни водови;

ПРЕДМЕТ ОБРАДИО:

Урбаниста - асистент
Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.

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