

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-3706-LOC-2/2017
Заводни број у општини: 353-11/2017-IV/05
Дана: 30.03.2017 године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељења за грађевинске и комуналне послове, Одсек за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, решавајући по захтеву д.о.о. „ **ЕКО – ТЕРМ „СЕНТА** [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 19. Одлуке о општинској управи општине Сента („Сл.Лист СО Сента“ број: 26/2016), 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.113/201, 96/2016) и Уредбе о локацијским условима („ Сл Гласник РС „ бр. 35/2015, 114/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу магацина, на кат.парцели бр. 1325/2К.О. Сента,у Сенти
ул. Арпадова бр. 52

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

Катастарска парцела бр.: 1325/2;

К.О.Сента

Површина катастарске парцеле: 9 а 27 м²;

Укупна површина парцеле: 17а 58 м².

Напомена: Предвиђено је спајање кат.парц. бр. 1325/1, 1325/2, 1324 К.О. Сента.

Величина постојеће зграде на парцелама бр. 1325/1, 1325/2: 4 а 79 м²;

Постојећи магацини и гаража површине од 295 м² изграђен у складу са грађевинском дозволом бр. 351-68/04-III од 27.05.2004.

Објекат у површини 71 м² на к.п.бр. 1324 К.О. Сента не постоји;

Бруто развијена грађевинска површина која се задржава: 4 а 79 м²;

Подаци о носиоцу права на земљишту: државна својина, право коришћења - „ ЕКО-
TERM“ [REDACTED];

Посебни услови: Локацијски услови могу се издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА ЧУЈЕ ГРАЂЕЊЕ СЕ ТРАЖЕ УСЛОВИ

ВРСТА РАДОВА: ДОГРАДЊА

Намена објекта: Затворена складишта .

Категорија: Б ;

Класификациони број: 125221;

Учешће у укупној површини објекта (%): 76.38

Намена објекта: Наткривена складишта.

Категорија: А ;

Класификациони број: 125231;

Учешће у укупној површини објекта (%): 23.62

Додатно појашњење намене:

На парцели бр. 1325/2 К.О. Сента, у ул. Арпадова бр. 52 дограђују се постојећи магацин са северно – западне стране објекта. Део постојеће кровне конструкције се реконструише на споју са новим објектом. Постојећи магацин техничке робе са зиданом гаражом функционално ће се проширити, тако да се део западне стране двоводног крова подигне и продужи до краја постојећег бетонског платоа. Доградња магацина за техничку робу је пројектована као челична кровна решеткаста конструкција на једну воду, покривена трапезастим чел. лимом.

Габарит планираног објекта:

доградња магацина – затворени део.....14.38 x 5.90 + 6.8 x 7.98 м;

надкривени простор:.....2.98 x 14.38 м;

Бруто површина:

доградња магацина – затворени део139.10 м²;

надкривени простор:.....41.67 м²;

Укупно:.....180.77 м²;

Нето површина:182.93 м²;

Садржај и капацитет:. Затворени део приземље – магацин техничке робе, подест галерија, надкривени простор;

Спратност : П;

висина објекта је према идејном решењу је: 5.02 м;

Слеме: у зависности од нагиба крова;

Карактер објеката: стална;

Положај објеката на парцели:

Постојећи магацин се дограђује са северно-западне стране објекта на .к.п.бр. 1325/2 К.О.

Сента. Грађевинска линија је повучена од регулационе минимално 37.72 м;
Ситуација објеката је дата на графичком прилогу.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Индекс заузетости парцеле:
са доградњом: 37.5 %

Индекс изграђености парцеле: Максималан дозвољен индекс изграђености је 1,2.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Назив планског документа:

Генералног плана насеља Сента Е - 1960 (Сл. Лист општине Сента бр. 7/08);

Блок бр. 12;

Намена површина: Зона становање (постојећи / планирано);

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). У изузетном случају, када су на грађевинској парцели планирана два стамбена објекта породичног типа, њихова међусобна удаљеност износи минимално 3,0 m за приземне објекте, односно 4,5 m за спратне објекте. Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Ограђивање парцеле:

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 2m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 m.

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 m. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог сличног материјала, висине најмање 1,5 m. 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 отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

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.

Архитектонска обрада и обликовање објеката:

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

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

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

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

Сви објекти морају бити изграђени и 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 становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6 м од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња објеката, односно извођење радова и обављање делатношћу 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.

Место сакупљања смећа: 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, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Озелењавање: На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити, а у склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас мин. ширине 10м.

Стабилност терена и услови изградње (клизиште, плављени терен и др.) Статички прорачун за јачину од 7° МЦС.

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.

Прикључци на инфраструктуру

Постојећи прикључци;

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење IDR-01-1/17, израђен од стране Arching d.o.o. са р.о. из Сенте Главни трг бр. 18;
- Општинска административна такса је наплаћена у износу од 338.00 дин у складу са одредбама Одлуке о општинским административним таксама;
- Републичка административна такса је наплаћена у износу од 300.00 дин 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);

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 водава;
- 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, упустсва – формати електронских документа техничке документације и њихово достављање у ЦЕОП-у и у складу са локацијским условима, 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 .

- Инвеститор је у обавези да пре издавања употребен 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);
- Локацијски услови могу се издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом.

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 - извод из катастра водова;

ПРЕДМЕТ ОБРАДИО:

Урбаниста - асистент

Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.



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