

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-13272-LOC-1/2016
Заводни број у општини: 353-17/2016-IV/04
Дана: 23.06.2016. године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске послове, Одсек за урбанизам, грађевинске послове и спровођење обједињене процедуре, решавајући по захтеву Тамаша Терењи из [REDACTED], и Емеше Гере из Сенте у [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 електронсим путем ("Сл.гласник РС", бр.22/2015 и 113/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за пројекта 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. Матије Губца бр. 32 ;
Број парцеле :5926;
Катастарска општина : Сента
Бр.блока: 37;
Намена блока: Зона становања (постојеће/планирано);
Површина катастарске парцеле: 7 а 49 м²,
Број објеката који се налазе на парцели према копији плана: 2;
Постојећи објекти се: уклањају;
Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања: 101. 0 м²;
Записник о брисању објекта на к.п.бр.: 354-1/2016-27 од 22.06.2016 год;
Подаци о носиоцу права на земљишту:
Врста права: право коришћења – Тамаш Терењи, [REDACTED]
[REDACTED] Гере Емеше [REDACTED]
Облик својине: Државна;

2. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ ЗА ЧИЈЕ ГРАЂЕЊЕ СЕ ТРАЖЕ УСЛОВИ

ВРСТА РАДОВА: ИЗГРАДЊА породичне стамбене зграде са једним станом.

Намена објекта:

Стамбени објекат за потребе породичног становања са једним станом;

Категорија: " А " ;

Класификациони број: 111011;

Додатно појашњење намене:

Планирани стамбени објекат Р+ Рк . Објекат пројектован од класичног грађевинског материјала;

Положај и локација објеката:

Објекат је лоциран на парцели под топографским бројем 5926 К.О. Сента. Објекат је у прекинутом низу у улици Матија Губца бр. 32 лоциран на регулационој линији и на међи суседне парцеле бр. 5927 К.О. Сента, на месту уклоњеног стамбеног објекта. Грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Ситуација објекта је дата на графичком прилогу.

Карактер објеката : сталан

Врста објеката: објекат је у прекинутом низу;

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

Садржај и капацитет:

Приземља: предсобље, дечја соба, спаваћа соба, дневна соба са трпезаријом, кухиња, предпростор са степеништем, тоалет, купатило. шпајз;

Подкровља: предпростор са степеништем, дечја соба, тераса, гардероба, купатило, тавански простор;

Габарит и површина објеката :

Габарит објекта:

Габарит објекта:.....8.80 x 13.30 м;

Габарит објекта је дата на графичком прилогу.

Површина објекта:

Нето површина приземља93.20 м²;

Нето површина подкровља:.....62.74 м²;

Нето површина таванског простора:.....30.40 м²;

Укупна нето корисна површина:155.94 м²;

Бруто површина објекта – површина земљишта под објектом:.....117.04 м²;

Бруто површина поткровља – стамбени део.....79.20 м²;

Укупна бруто површина (стамбени део П+Пк):.....196.24 м²;

Бруто површина таванског простора:.....37.84 м²;

Спратност: П+Пк;

Висина објекта: према идејном решењу је + 7.83 м;

Укупна висина објекта не може прећи 12.0 м.

Прикључак на инфраструктуру:

У објекту су предвиђене електричне инсталације, инсталације водовода и канализација, Објекат прикључује на градски водовод и канализацију унутар парцеле.

Водоводна и канализациона инфраструктура: на парцели постоје инсталације водовода и канализације. Капацитет постојећег прикључка на водоводну мрежу задовоља потребе пројектоване зграде као и прикључак на канализациону мрежу.

Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 м иза регулационе линије.

Дубину укопавања на месту прикључења на канализациону мрежу сводити на дубину постојећег цевовода.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Енергетска инфраструктура: постојећи прикључак на градску електричну инсталацију. Предвиђа се прикључење пројектованог објекта на NN дистрибутивну мрежу. Капацитет постојећег прикључка на задовоља потребе пројектоване зграде;

Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне мреже у улици.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Назив планског документа:

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

Број блока: 37;

Намена блока: Зона становања (постојеће/планирано);

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

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

са изградњом: 15.62 %

Индекс изграђености парцеле (индекс изграђености макс 1.2):

са изградњом : 0.26

Положај објеката на парцели

Главни објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се граде у истој линији као и главни објекти.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 м (основни габарит са испадом).

Помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

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. Сав уграђени материјал код изградње треба да одговара техничким прописима и стандардима.

Постављање хидроизолације зидова и подова, као и термичке изолације у складу са важећим прописима је обавезан.

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.

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 прозрочне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 м. У економском делу парцеле ограде могу бити од летава, плетене жице и другог сличног материјала, 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 отварати ван регулационе линије.

Заштита суседних објеката:

Изградња објеката 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.

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).

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%.

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 $h=1.8\text{м}$, површине до 0.8 м^2 .

На основу чл. 59 став 2 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС „, бр. 22/2015) за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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 грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4.0 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 м 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 Матија Губца;

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:

- изградити Елабората енергетске ефикасности зграда, објеката на основу Правилника о ефикасности зграда (" Сл. гласник РС " бр. 61/2011);
- 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.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је:

- Идејно решење Е-39/16 – IDR будућег објекта израђен од стране „ Novi Dom „ Senta, из Сенте ул. Чука Золтана бр. 34 за пројектовање и пружање услуга у грађевинарству;
- копију плана за катастарску парцелу;
- извод из листа непокретности;
- потврда – катастар водова;
- Општинска административна такса за захтев 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);
- Пуномоћје;

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;

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;
- Записник о брисању објекта;

ПРЕДМЕТ ОБРАДИО:
Урбаниста - асистент
Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.

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

