

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Сента - Општинска управа
Одељење за грађевинске послове
Одсек за урбанизам, грађевинске послове и
спровођење обједињене процедуре
Број предмета: РОР-СЕН-8105-ЛОС-1/2016
Заводни број у општини: 353-11/2016-IV/04
Дана: 11.05.2016. године
Сента

Општинска управа Општине Сента, Одељење за грађевинске послове, Одсек за урбанизам, грађевинске послове и спровођење обједињене процедуре, решавајући по захтеву Хорват Атиле из Сенте ул. Воћарска 14/А и Хорват Агнеша из Аде, ул. Ади Ендреа бр. 18 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.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. Српска бр. 3 ;
Број парцеле :5007;
Катастарска општина : Сента
Бр.блока: 39;
Намена блока: Зона становања (постојеће/планирано);
Површина катастарске парцеле: 5 а 33 м²,
Број објеката који се налазе на парцели: 2;
Постојећи објекти се: уклањају;
Бруто развијена грађевинска површина која се руши – уклања: 127. 0 м²;
Подаци о носиоцу права на земљишту:
Врста права: право коришћења - Хорват Атила, ██████████ Сента, Воћарска бр. 14/А, Хорват Агнеш, Ада, Ади Ендреа бр. 18 ██████████
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 " Стамбене зграде са једним станом;

Класификациони број:

111011;

Додатно појашњење намене:

Планирани стамбени објекат Р+ Рк са свим припадајућим помоћним просторијама, терасом, гаражом према улици и оградом;

Положај и локација објеката:

Објекат је лоциран на парцели под топографским бројем 5007 К.О. Сента. Објекат је лоциран као самостални у прекинутом низу у улици Српска бр. 3 са гаражом на регулационој линији и на међи северне парцеле где је био лоциран некадашњи стамбени објекат. 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: улаз, дневна соба, трпезарија, кухиња, остава, тоалет, купатило, ходник, перионица, гардероба, улазни подест, терас, гаража;

Подкровља: 3 спаваћа соба, гардероба, купатило, степениште, гардероба;

Габарит и површина објекта :

Габарит објекта:

Породична кућа је разуђеног габарита

Габарит објекта је дата на графичком прилогу.

Површина објекта:

Нето површина приземља – стамбени део.....92.91 м²;

Нето површина приземља: - нестамбени део.....67.41 м²;

Нето површина подкровља:.....71.65 м²;

Укупна нето корисна површина:231.97 м²;

Бруто површина стамбени део са подкровљем:.....203.45 м²;

Бруто површина (нестамбени део) гаража:.....41.4 м²;

Бруто површина (нестамбени део) тераса:.....33.18 м²;

Површина под објектом износи (бруто):.....188.60 м²;

Површина покровља (бруто):.....89.45 м²;

Укупна бруто површина:.....278.0 м²;

Спратност: Р+Рк;

Висина објекта: према идејном решењу је + 7.11 м. Кота пода приземља је уздигната од околног терена за 45 см;

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.

Енергетска инфраструктура: постојећи прикључак на градску електричну инсталацију. Предвиђа се прикључење пројектованог објекта на NN дистрибутивну мрежу;

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Назив планског документа:

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

Број блока: 39;

Намена блока: Зона становања (постојеће/планирано);

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

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

са изградњом: 35.38 %

Индекс изграђености парцеле (индекс изграђености макс 1.2):

са изградњом : 0.52

Положај објеката на парцели

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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 оgradu, као и оgradu 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:

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 .

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 грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 м и пешачка стаза мин. ширине 1.5 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^2 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 Српска;

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-30/16 – IDR-0 будућег објекта израђен од стране iS д.о.о. за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, из Аде, ул 9 Мај 8;
- копију плана за катастарску парцелу;
- извод из листа непокретности;
- 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 водава;
- 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;

ПРЕДМЕТ ОБРАДИО:

Урбаниста - асистент
Виг Корнелиа дипл.инг.грађ.

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