



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета:**ROP-BCR-20997-LOC-1/2016**

Интерни број: **353-88/2016-05**

Дана: 26.08. 2016. године

Бела Црква, Милетићева бр. 2

Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву **Оливере Обрадовић из Црвене Цркве, ул. Светог Саве бр. 19**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Стевановић Николе из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за изградњу једнопородичног стамбеног објекта, на основу члана 53а.- 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл гласник РС", бр.72/09, бр.81/09 - исправка, бр.64/ 2010 -одлука УС, бр.24/ 2011, бр.121/ 2012, бр.42/2013-одлука УС, бр.50/ 2013, - одлукаУС, бр. 98 / 2013,одлука - УС и бр.132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС, бр.113/2015), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС, бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за

изградњу стамбеног објекта – Породична кућа П+0, у ул. Светог Саве 19, у насељу Црвена Црква, на кат.парцели бр. 164, К.О. Црвена Црква

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).

2.Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парцела бр. 164, К.О. Црвена Црква, која се налази у улици Светог Саве бр.19, и у обухвату је грађевинског реона насеља Црвена Црква.

3. Површина катастарске парцеле: 795 м².

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111011, категорије А.

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: 101,30 м².

6. Правила грађења : Према Идејном решењу које је израдио-Архитектонски студио „Метар“ Никола Стевановић ПР, Партизанска 71, Бела Црква- Одговорно лице/заступник: Стевановић Никола диа., бр.лиценце 300 Л 977 13, ИДР бр.тех.дневника 33/2016 од 18.08.2016.године, породични стамбени објекат који ће се изградити је слободностојећи.

На кат. парцели бр. 164, К.О. Црвена Црква, на којој ће се градити нови стамбени објекат, се налази стари стамбени објекат површине 62,0 м², који ће бити задржан .

Локација: Парцела се налази у улици Светог Саве, у насељу Црвена Црква, општина Бела Црква. Парцела је неправилног правоугаоног облика, површине 795 м², и испуњава услове за грађевинску парцелу. Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту.

Постојећи објекат који се задржава, је правоугаоног облика и постављен је ужом страном, на регулациону линију ул. Светог Саве, једним делом уличног фронта парцеле.

Грађевинска линија: Грађевинска линија новог стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије ул. Светог Саве око 20м, унутар кат. Парцеле бр.164, у складу са ситуационим решењем из ИДР-а.

Улаз у нови објекат је са дворишне стране преко приступног пута, мин ширине 3,0 м.

Правила грађења у зони породичног становања:

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом:

- Да има приступ на јавни пут, обезбеђен колски пут у ширини мин.3,0 м (слободан или преко ајнфора).
- Ширина уличног фронта мин.10,0м, двојних 16м, (две по 8м), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 м², или се задржава постојећа.
- На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

У зони породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката **са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.**

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0 м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само нестамбених просторија.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0 м. Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3,0 м.

Удаљеност између објеката суседних парцела је минимум 4,0 м. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле.

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

- **Спратност објекта**

Највећа дозвољена спратност објеката је **П+1+Пк**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- **Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости је **50%**. Максимални индекс изграђености је **1,0**.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

- **Обезбеђење суседних објеката:** при пројектовању и изградњи посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина изградње; приликом извођења радова обезбедити објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода.

- **Енергетска својства објекта:** при пројектовању објекта поштовати Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“, бр.6/2011).

- **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

- **Уређење парцеле**

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Приступ грађевинској парцели остварује се преко постојећег колског прилаза, директно са јавне саобраћајне површине, улице Светог Саве.

- Нови објекат може користити постојеће прикључке, према правилима надлежних јавних предузећа.

Прикључак новог објекта на постојећу водоводну, електроенергетску и ПТТ мрежу извести према правилима струке, уз сагласност и услове надлежног предузећа .

- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећи прикључак старог стамбеног објекта на електроенергетску мрежу у улици Светог Саве .
- Прикључак на постојећу водоводну мрежу извршити према правилима ЈКП „Белоцрквански водовод и канализација“.
- **фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе парцеле.
- **кишна канализација:** Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем слободним падом према риголама, односно јарковима, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели : постоји изграђени приземни стамбени објекат површине 62 ,0 м², који ће се задржати на парцели.

Напомена: На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 118 а. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015).

9. Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

Уколико странка у поступку није задовољна локацијским условима **може поднети приговор Општинском већу у року од три дана** од дана достављања локацијских услова.

Стручна и техничка обрада	Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник