



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина

Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-12523-LOCH-1/2019

Заводни број: 353-37/2019-05

Дана: 15.05. 2019. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по усаглашеном захтеву за измену локацијских услова, инвеститора **Мунћан Срђана, из Кусића, ул.Саве Мунћана бр.58, Број: ROP-BCR-12523-LOCH-1/2019**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Милорада Тирића, дипл.инж.арх., из Вршца, за изградњу економског- помоћног објекта: гаража за пољопривредну механизацију спратности П + 0, на кат.пар. бр.535/1, 535/2, 555/1, 555/4, , К.О.Кусић 1, 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 , - одлука УС, бр. 98 / 2013, одлука - УС и бр.132/1, 145/14, 83/2018, и 31/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.113/2015, 96/2016 и 120/17), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 и 117/2017), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта П+0, гаража за пољопривредну механизацију спратности П + 0, на кат.парцелама број 535/1, 535/2, 555/1, 555/4, , К.О.Кусић 1

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 катастарских парцела обухваћених пројектом: Парцеле број 535/1, 535/2, 555/1,

555/4, К.О.Кусић 1, је земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Кусић, и налази се у периферном делу насеља, на крају улице Мирка Станковића.

3. Површине катастарских парцела: парцела број: 535/1, површине 26а 87 м², њива 3.класе,

и парц.бр. 535/2, површине 3а 24 м², у улици Мирка Станковића бр.34, која је земљиште под стамбеним објектом 28 м², и земљиште уз зграду 296 м², су у власништву приватног лица Мунћан Срђана 1/1, број листа непокретности 1677, К.О. Кусић 1.

Парцела кат.број: 555/1, површине 7а 70 м², где је 280 м², земљиште под породичном стамбеном зградом и 490 м², земљиште уз зграду и други објекат, и парц.бр. 555/2, површине 19а 49 м², њива 3.класе, су у власништву приватног лица Мунђан Срђана ½, и Поповић Смиљане ½ идеални део, број листа непокретности 1001, К.О. Кусић 1.

4. Класа и намена објекта: у функцији пољопривреде - **објекат класе 127 142, категорије Б.**

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 1136,88 м².

6. Правила грађења :

Идејно решење ИДР - бр. 29.1/2019, од априла 2019 године, је израдио пројектни биро „Mont Metal SN“ д.о.о. из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9А, одговорно лице Иван Ђирић, одговорни пројектант Милорад Ђирић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 1922 03. Помоћни објекат гаража за пољопривредну механизацију који ће се изградити, је слободностојећи.

Локација: Објекат је лоциран у насељу Кусић на парцелама број 535/1, 535/2, 555/1, 555/4, К.О.Кусић 1, у улици Мирка Станковића према ситуацији у ИДР-у, и датим урбанистичким условима. Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

За потребе прибављања одобрења за изградњу, потребно је приложити сагласност сувласника парцела 555/1, 555/4, или решити имовинско-правне односе у смислу да инвеститор буде власник свих предметних парцела, **уз обавезу да до прибављања употребне дозволе инвеститор изврши препарцелацију предметних парцела (односно спајање парцела истог власника), тако да објекат буде постављен на једној парцели чији ће власник 1/1 бити инвеститор.**

Функција објекта је Гаража за пољопривредну механизацију. Објекат пројектовати према техничким прописима за ову врсту објеката по пројектном задатку инвеститора.

Нето површина предметног објекта: 1099,75 м²

Бруто површина предметног објекта: 1136,88 м²

Објекат Гаража за пољопривредну механизацију је **димензија 53,50 м x 21,25 м, спратности П + 0**, састоји се од хале за паркирање пољопривредне механизације. Улаз је са јужне стране. Висина објекта до венца: 7,45 м, висина до слемена: 9,67 м. На парцел. бр.535/2, према увиду у копију плана, постоји главни стамбени објекат површине 28,00 м².

Грађевинска линија: : Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле, у односу на регулациону линију улице Мирка Станковића и имаће приступни пут према идејном решењу на ову улицу преко парцела бр. 535/1 и 535/2, К.О.Кусић 1.

Правила грађења у сеоским насељима општине Бела Црква :

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.10,0 м, двојних 16м, (две по 8м), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 м², или се задржава постојећа.

У зони породичног становања на грађевинској парцели се може одобрити изградња помоћних, економских објеката, али је дозвољена изградња пословног простора и економских објеката само као пратећа функција .

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

- **Правила грађења за економске објекте у функцији пољопривреде:** Објекти у функцији пољопривреде сматрају се објекти *за смештај пољопривредне механизације*, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и остали објекти у функцији ратарско-повртарске производње.

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

• **Заштита суседних објеката**

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.

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 **II + 0**. 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**.

● **Ограђивање парцеле**

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m.

Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије.

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

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

● **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.

● **Паркирање и гаражирање возила** : За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Предвиђено је пет паркинг места. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Приступни пут биће на улици Мирка Станковића је преко парцела бр. 535/1 и 535/2, К.О.Кусић 1.

7.2. електромрежа: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу, у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 130647-19, од 23.04.2019. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 130647-19- УГП, од 23.04.2019. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски, доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „ ЕПС Дистрибуција “ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

7.3. Прикључак на водоводну мрежу према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.283-01/19, од 19.04.2019. године.

У моменту издавања локацијских услова према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, не постоји изграђена водоводна инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

Да би се омогућило прикључење објекта на водовод потребно је Закључивање Уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, Бела Црква и инвеститора, или јединице локалне самоуправе, или Потврда да је изградња недостајуће водоводне инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, Бела Црква.

Информација: У моменту издавања ових локацијских услова , према техничким условима добијеним од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, не постоји изграђена водоводна инфраструктура до предметне парцеле на којој ће се изградити помоћни објекат.

У Главној свесци ИДР-а бр.29.1/2019, од априла 2019. године, прилог 0.5. у табели „ Општи подаци о објекту и локацији је наведено да је потребан прикључак на водовод, па је потребно у овом случају да **инвеститор закључи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, јер је то предходни услов за издавање грађевинске дозволе.**

Напомена: Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

- **фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле, и од бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.
- **Одводњавање површинских вода:** решити слободним падом према улици. 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 које је потребно уклонити: не постоје изграђени објекти које треба уклонити.

9. Посебни услови:

Заштита животне средине: Предметни објекат није условљен потребом израде процене утицаја објектата на животну средину.

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: Приликом пројектовања и изградње објектата потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015).

Када је предмет техничког прегледа објекат који није обухваћен ст. 1. и 2. Члана 33, Закона о заштити од пожара, члан комисије за технички преглед који утврђује подобност објектата за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији је лице које поседује одговарајућу лиценцу према прописима из заштите од пожара.

Потребно је да се пројектанти придржавају норми из Правилника о техничким нормативима за заштиту предметног помоћног објектата од пожара и експлозије.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројектата: Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројектата.

Напомена: Ако су локацијски услови издати за више катастарских парцела, обавезно је до подношења захтева за издавање употребне дозволе, извршити формирање нове грађевинске парцеле, по условима и у поступку који је прописан чл. 65-68. Закона о планирању и изградњи.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објектата, односно извођењу радова, али се може приступити изради идејног пројектата у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објектата (Службени гласник Републике Србије“ број 72/2018), и поднети захтев за издавање решења о којим се одобрава извођење тих радова, електронским путем, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе **24 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 Браваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	----------------------------------

Начелница Одељења

Мр Барбара Радосављевић Туртуреја