



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

Број предмета: ROP-BCR-15123-LOCH-2/2020

Заводни број: 353-37/2020-05

Дана: 23.07. 2020. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-15123-LOCH-2/2020**, инвеститора **Јон Гадишан**, ул. Омладинска 3, Гребенац, општина Бела Црква, за изградњу породичног стамбеног објекта П+0, на кат.парц. број 680, К.О. Гребенац, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Бојана Алексића, ул. Цара лазара 21, из Беле Цркве, на основу 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, 31/19, 37/19 –други закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 73/2019), 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 породичног стамбеног објекта П+0, на кат.парцели бр. 680, К.О. Гребенац, у улици Омладинској бр. 3, у насељу Гребенац

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. 608, К.О. Гребенац, која се налази у улици Омладинској, у обухвату је грађевинског реона насеља Гребенац.

На парцели бр. 680, која је површине 960 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр. 26, КО Гребенац, постоји 2) породични стамбени објекат 72 м², 3) земљиште под зградом и другим објектом 53 м², 4) земљиште уз зграду и други објекат 594 м², 5) њива 3.класе 241 м².

3. Површина катастарске парцеле: Парц. бр. 608, је површине 960 м².

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 213,11 м².

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+0, у Гребенцу, у улици Омладинској бр.3, на катастарској парцели бр. 680 к.о. Гребенац.

Локација објекта припада четвртој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван.

Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 44/19 од јануара 2020.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Бојан Алексић, број лиценце 300 L071 12.

Регулациона и грађевинска линија: : Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 7,43 м односно 11,08 м, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Нови стамбени објекат је слободностојећег типа.

Објекат ће бити позициониран тако да је новопроектовани објекат позициониран иза постојећег породичног стамбеног објекта П+0, а који се уклања након што новопроектовани објекат буде у потпуности завршен.

Нови приземни, стамбени објекат се састоји од: 1. ходника, 2. Дневна соба, трпезарија и кухиња са плакарском оставом, 3. Радна соба, 4. Спаваћа соба, 5. Спаваћа соба, 6. WC, 7. Купатило, 8. Просторија где је смештен котао за грејање, 9. Дегажман 10. Дегажман, 11. Улазни трем, и 12. Тераса.

Предметни породично стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 182,26м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 213,11м²

7. Правила грађења у зони породичног становања према Просторном плану:

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 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).

• 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 **Пр+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.

- **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (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 отворати ван регулационе линије.

- **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).

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.

- **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.

За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег прилаза из улице Омладинске, у Гребенцу.

8.1. Водовод: Нови објекат прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну мрежу .

8.2. фекална канализација: Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.

8.3. електро mreжа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 201980-20, од 22 .07.2020. године.

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту, који има трофазни прикључак, ед бр. 4291784270, бр. бројила 189052, снага 17,25кW.

Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ.

Није потребно подношење захтева за прикључење.

8.4. 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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: на парцели постоји изграђени стари стамбени објекат од 72 м², који се након изградње новог стамбеног објекта уклања.

Стари стамбени објекат биће порушен на основу Решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

Напомена: Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 118 а. Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („ Службени гласник Републике Србије“ , број: 73/2019).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе , приложити и издато решење од стране овог одељења за уклањање објекта.

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 за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове**

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.