



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

Број предмета: ROP-BCR-19765-LOC-1/2021

Заводни број: 353-73/2021-05

Дана: 05.07.2021. 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-19765-LOC-1/2021, инвеститора Зоран Келчеј, ул. Пролетерска 11, Банатска Паланка, општина Бела Црква, за изградњу породичног стамбеног објекта П+0, на кат.парц. број 391 и 392, К.О. Банатска Паланка 1**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.грађ. , ул. , из Вршца, а 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, 31/2019, 37/2019- други закон, 9/2020, и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/20), 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.парц. број 391 и 392, К.О. Банатска Паланка 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: Парцела бр. 391 и 392, К.О.

Банатска Паланка 1, које се налазе у улици Пролетерској, у обухвату су грађевинског рејона насеља Банатска Паланка 1 .

На парцели к.бр. 391, која је површине 216 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр.169, К.О. Банатска Паланка 1, нема објеката , културе је њива 4.класе, а на к.п. бр. 392, која је површине 107м², увидом у копију плана и лист непокретности бр.169, К.О. Банатска Паланка 1, има објеката: постоји 1) земљиште под зградом и другим објектом - породични стамбени објекат 49 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат 58 м².

Предметне парцеле су приватно власништво ½ Келчеј Зорице и ½ Келчеј Зорана, из Банатске Паланке, број листа непокретности бр.169, К.О. Банатска Паланка 1.

3. Површина катастарске парцеле: Парц. бр. 391, и 392 , су површине **323 м²**.

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је **103,17 м²**.

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+0, у Банатској Паланци , у улици Пролетерској 12, на катаст.парцелама бр. бр. 391 и 392, К.О. Банатска Паланка 1.

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, ПР „БИНДЕР“, ГР, из Вршца, бр.тех.дневника А2/2021 од јуна 2021.године, главни пројектант дипл.инж.грађ. Драган Буквић, број лиценце 311 8651 04.

Регулациона и грађевинска линија: : Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена у складу са ситуационим решењем, ИДР-а. Нови стамбени објекат је слободностојећег типа. Објекат ће бити позициониран тако да је новопројектовани објекат позициониран делом на месту постојећег породичног стамбеног објекта П+0 од 49 м² , а који се брише из катастарског операта јер се срушио од старости и дотрајалости.

Нови приземни, стамбени објекат се састоји од: 1). соба 18,32м², 2). соба 14,89 м², 3). соба 14,39 м², 4). кухиња 15,37 м², 5). Купатило 4.88 м², и 6). ходника 21,76 м².

Предметни породично стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 89,61м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 103,17м²

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 отворити 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 огради не могу се отворити 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 Законом 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 за грађевинску дозволу.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег прилаза из улице Пролетерске, у Банатској Паланци .

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. електромережа: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу.

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту, који има монофазни прикључак . 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 према увиду у лист непокретности бр.169, К.О. Банатска Паланка 1, породични стамбени објекат од 49 м², а који се брише из катастарског операта јер се срушио од старости и дотрајалости. Поднети РГЗ у СКН Бела Црква захтев за брисање објекта.

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 РГЗ СКН Бела Црква о брисању из катастарског операта.

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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Службено лице
Татјана Брэдваровић, дипл.инж.арх.