



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

Број предмета: ROP-BCR-16425-LOC-1/2021

Заводни број: 353-56/2021-05

Дана: 15.06. 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-16425-LOC-1/2021**, инвеститора Кратохвил Ивана, ул.Марка Стојановића 63, Врачев Гај, општина Бела Црква, **за изградњу породичног стамбеног објекта П+0, на кат.парц. број 608, К.О. Врачев Гај 1**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Милорада Ђирића дипл.инж.арх., из Вршца, 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 , - одлукаУС, бр. 98 / 2013,одлука - УС и бр.132/1, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 –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.парцели број 608, К.О. Врачев Гај 1, у улици Марка Стојановића бр. 63, у насељу Врачев Гај

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. Врачев Гај 1, која се налази у улици Марка Стојановића бр.63, у обухвату је грађевинског рејона насеља Врачев Гај, на територији општине Бела Црква.

Кат.парцела бр. 608, која је површине 446 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр. 2789, КО Врачев Гај 1, је: 1) земљиште под зградом и другим објектом- породична стамбена зграда 55 м², 2) земљиште под зградом и другим објектом 20 м², и 3) земљиште уз зграду и други објекат 371 м².

3. Површина катастарске парцеле: Парц.кат.бр.608, К.О.Врачев Гај 1, је површине **446 м²**.

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: је **136,59 м²**.

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта на парцели са брисањем помоћног објекта од 20 м², из катастарског операта је: 191,59 м².

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+0, у Врачев Гају, у улици Марка Стојановића бр.63, на катастарској парцели бр. 608 к.о. Врачев Гај 1. Локација објекта припада четвртој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван. На парцели постоји стамбени објекат од 55 м², и помоћни од 20 м².

Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг „МОНТ МЕТАЛ СН“, ул.Жарка Зрењанина број 9а, из Вршца, бр.тех.дневника 39.1/2021 од априла 2021.године, главни пројектант Милорад Ћирић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 1922 03. Нови стамбено-породични објекат ће се реализовати у оквиру габарита 12,14м x 9,14 м.

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена **12,83 м**, **нови објекат је увучен на парцели** иза постојећег стамбеног објекта П+0, а одвојен је од њега за 3м, која су покривена надстрешницом у складу са ситуационим решењем ИДР-а. Нови стамбени објекат је слободностојећег типа.

Нови приземни, стамбени објекат се састоји од: 1). ходника, 2). оставе, 4) Дневног боравка, 5) трпезарија и кухиња, 6). купатило 7). Спаваћа соба, 8. Спаваћа соба, 9). Тераса. Предметни породично стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 110,05м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 136,59м²

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 преко постојећег прилаза из улице Марка Стојановића , у Врачев Гају.

8.1. Водовод: Нови стамбени 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. електромержа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу на постојећи прикључак, уз сагласност електродистрибуције.

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту.

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 је постојао изграђени помоћни објекат од 20 м², који се од дотрајалости срушио и потребно га је избрисати из катастарског оператa пре изградње новог стамбеног 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).

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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Службено лице

Татјана Брадваровић, дипл.инж.арх.