

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Бела Црква

Општинска управа

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-21811-LOCH-2/2022

Заводни број: 353-87/2022-05

Датум: 19.08.2022. године

Милетићева 22, Бела Црква, Србија

Одељењу за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, прослеђен је кроз ЦИС, усаглашени захтев за локацијске услове, **број: ROP-BCR-21811-LOCH-2/2022**, Ћушу Овида, ул.Саве Мунђана 27, Гребенац, у својству носиоца инвестиције, за **изградњу породично-стамбеног монтажног објекта П+0, на катастарс. парц. број 421, К.О. Гребенац**, у ул. Саве Мунђана бб, у насељу Гребенац, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Галкан Ивана, дипл.инж.арх., из Врачев Гаја, пројектант „ MONT METAL SN “д.о.о. из Вршца, ул. Жарка Зрењанина 9а, 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, 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. 115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног-стамбеног монтажног објекта П+0, на кат.парц. бр. 421, К.О. Гребенац 1 у улици Саве Мунђана бб, 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.кат.бр. 421 , К.О. Гребенац, која се налази у улици Саве Мунђана бб у обухвату је грађевинског реона насеља. На парцели бр.421, КО. Гребенац, увидом у копију плана број 952-04-109-14827/2022 од 20.07.2022.године нема изграђених објеката.

Кат.парцела бр. 421, КО. Гребенац, је 1) културе њива 4. класе, површине 401 м<sup>2</sup>, приватна је својина 1/1 Ћушу Овида, број листа непокретности 908, К.О. Гребенац.

**3. Укупна површина катастарске парцеле бр. 421, К.О. Гребенац је 401 м<sup>2</sup>.**

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

**5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је 95,44 м<sup>2</sup> .**

Укупна нето површина новог објекта: 77,66 м<sup>2</sup> .

Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 95,44 м<sup>2</sup> .

Индекс заузетости је 0,238

Степен изграђености је 23,8% што задовољава услове из плана.

**6. Локација:** пројектован је породично-стамбени монтажни објекат спратности П+0, на кат.парц. бр. 421, К.О. Гребенац, у улици Саве Мунђана бб, у насељу Гребенац. Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике другој грађевинској-климатској зони.

Идејно решење је израдио пројектант „ MONT METAL SN “д.о.о. из Вршца, ул. Жарка Зрењанина 9а, бр.тех.дневника 88.1./2022 од јула 2022.године.

Одговорни пројектант је Милорад Ћирић, дипл.инж.арх. , број лиценце 300 1922 03. Пуномоћник: Иван Галкан, дипл.инж.арх. из Врачев Гаја, општина Бела Црква.

**Регулациона и грађевинска линија:** грађевинска линија пројектованог објекта се поклапа са регулационом линијом улице Саве Мунђана у Гребенцу на парцели број 431, к.о. Гребенац.

Објекат је пројектован као слободностојећи објекат, габарит објекта је дим. 8,89 12,47м. Висина венца је на 2,66м, док је слеме у највишој тачки 5,43м од линије терена.

Под приземља је у односу на терен издигнут за 70цм од коте околног терена. Предмет пројекта је изградња префабриковане стамбене зграде спратности објекта П+0.

Приземље изграђеног објекта се састоји од улазног дела , предсобља, тоалета , купатила , дневног боравка са кухињом и трпезаријом, и три спаваће - дечије собе.

Конструктивни систем објекта је према гарантованим, техничким карактеристикама произвођача у погледу носећих зидова, међуспратних таваница и кровне конструкције , а у свему према важећим техничким прописима , за овакву врсту породично-стамбених објеката.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 77, 66 м<sup>2</sup>

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 95,44 м<sup>2</sup>

## 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 м<sup>2</sup>, 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.

За објекте у овој зони, чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од 4,0 м, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета  $h=1,8$  м.

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. Исподи 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:**

**8.1.** Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Саве Мунћана у Гребенцу на парцели број 431, к.о. Гребенац.

На парцели је обезбеђено једно паркинг место. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

**8.2. Прикључак на електромрежу:** према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 359179-22, од 17.08.2022. године и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –359179 – 22-UGP од 17.08.2022. године, приложеном уз ове слове, 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 прилогу ових услова. Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно ратити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради кључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

**8.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу:** биће према техничким условима, ДЈУП „Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 1706-03/22 од 08.08.2022.године.

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

**8.4.** 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 кат. бр. 421, КО. Гребенац, нема објеката за уклањање.

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

**Начелница одељења**

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.