

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

Број предмета: ROP-BCR-19237-LOC-1/2022

Заводни број: 353-64/2022-05

Дана: 22.07. 2022. 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-19237-LOC-1/2022**, инвеститор **Дарко Болић**, ул. **Марка Стојановића 5, Врачев Гај**, за изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на кат. парц. број **649/1 и 648/1, К.О.Врачев Гај 1**, 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, 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 објекта П+1, на кат.парц. бр. 649/1 и 648/1, К.О. Врачев Гај 1 у ул. Марка Стојановића бр. 5, у насељу Врачев Гај

- . **Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).
- . **Број катастарских парцела обухваћених пројектом: 649/1 и 648/1, К.О. Врачев Гај 1**, које се налазе у улици Марка Стојановића бр. 5, и у обухвату су грађевинског подручја насеља Врачев Гај.

Кат. парцела бр. 649/1, КО Врачев Гај 1, површине 173 м² је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда површине 50 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат површине 123 м². Кат. парцела бр. 648/1, КО Врачев Гај 1, површине 410 м² је културе 1) пашњак 3.класе.

Предметне парцеле су приватна својина 1/1 Болић Дарка из Врачев Гаја, број листа непокретности 2592, КО Врачев Гај 1.

На парцели бр. 649/1, КО Врачев Гај 1, увидом у копију плана број 952-04-109-13519/2022 од 07.07.2022.године постоји породични стамбени објекат од 50 м², који ће се уклонити према Решењу Одељења број 351-128/2022-05 од 08.07.2022.године.

3. Укупна површина катаст. парцела 649/1 и 648/1, К.О.Врачев Гај 1: површина 583 м².

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

**5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је 231,53 м².
Укупна нето површина новог објекта: 190,89 м².**

Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 106,28 м². Индекс заузетости задовољава услове из Плана када се споје парцеле истог власника кат.бр. 648/1 и 649/1, К.О.Врачев Гај 1.

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+1, у насељу Врачев Гај, у улици Марка Стојановића бр. 5, на кат.парц. бр.649/1 и 648/1, К.О.Врачев Гај 1.

Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 24/22 од јуна 2022.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Бојан Алексић, број лиценце 300 L071 12.

Регулациона и грађевинска линија:Грађевинска линија од регулационе удаљена је 3,32 м, а објекат је на месту постојећег породичног стамбеног објекта (П+0) који се уклања, у свему према графичком прилогу бр.1- Ситуација из идејног решења број 24/22 од јуна 2022. године.

Према пројектном задатку, функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземне и спратне етаже. У објекат се улази преко улазног трема који је постављен фронтално на уличној фасади. У приземљу се налази предсобље, степениште за спрат, вц, кухиња, трпезарија и дневна соба. Дневна соба има директним приступ тераси, а са исте се улази у котларницу која има посебан улаз. На спрату су пројектоване две спаваће собе, родитељска соба са гардеробером, купатило и вц. Родитељска и спавача соба, оријентисане ка улици, имају заједничку терасу. Једна спаваћа соба, оријентисана ка дворишту, има изалаз на раван кров котларнице. Све просторије су природно осветљене и вентилисане.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 190,89м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 231,53м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 231,53м²

Објекат је пројектован у класичном систему. Фундиран на тракастим темељима са темељним зидовима.

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.

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. 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:

8.1. Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Марка Стојановића у Врачев Гају, која је и државни пут II А реда бр.134 (Ковин-Врачев Гај-Бела Црква) .

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

8.2. Прикључак на електромеру: прикључак новог објекта на електроенергетску мрежу биће у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: **8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 305548-22, од 18.07.2022. године и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –305548 – 22-UGP од 18.07.2022. године, приложеном уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.** Након ходовања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу ји спроводи обједињену процедуру електронски, доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, који је достављен прилогу ових услова.
Транка се након исходања грађевинске дозволе, може директно обратити „ЕПС истрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања говора о исходању 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: 1537-03/22 од 18.07.2022.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: према увиду у копију плана број 952-04-109-13519/2022 од 07.07.2022.године на парцели кат. бр.649/1, К.О Врачев Гај 1, постоји породично-стамбени објекат од 50 м², који треба уклонити и избрисати из катастарског операта према Решењу Одељења број 351-128/2022-05 од 08.07.2022.године.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе , приложити лист непокретности са избрисаним објектом.

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 за уклањање објекта.

Увидом у КТП парц.бр.648/1 и 649/1 , К.О.Врачев Гај 1, Р= 1:500 од маја 2022 год., који је израдио « ГЕО-ИНЖЕЊЕРИНГ» Бела Црква, и сателитски снимак, на кат. парц.бр.648/1 К.О.Врачев Гај 1, постоје и помоћни објекти које треба озакоњити до издавања употребне дозволе или их уклонити.

До издавања употребне дозволе треба спојити парцеле истог власника кат.бр. 648/1 и 649/1, К.О.Врачев Гај 1.

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.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.