

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-29236-LOC-1/2022
Заводни број: 353-104/2022-05
Датум: 17.10.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове **број:ROP-BCR-29236-LOC-1/2022**, инвеститора Николаје Негована, ул.Васка Попе бр.103, Гребенац, општина Бела Црква, за **изградњу породично-стамбеног објекта По+П+Пк, на катастарс.парц. број 30 К.О. Гребенац**, у улици Васка Попе бр.55, насеље Гребенац, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Небојше Радића, дипл.инж.арх., из Вршца, идејно решење израдио студио „Домус пројект“, Саве Мунђана 9, из Вршца, а 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., 115/20), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта По+П+Пк, на кат.парцели број 30, К.О. Гребенац, у улици Васка Попе бр. 55, 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.30, К.О. Гребенац, која се налази на адреси у улици Васка Попе бр.55, у обухвату је грађевинског рејона насеља Гребенац, на територији општине Бела Црква.

Предметна парцела се налази у зони намењеној за породично становање.

Кат.парцела бр.30, К.О. Гребенац, која је површине 1.089 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр.1471, је: 1) земљиште под зградом и другим објектом- породична стамбена зграда 110 м², 2) земљиште уз зграду и други објекат 609 м², и 3) њива 4.класе 370 м².

Приватна је својина 1/1, Николаје Негована, број листа непокретности 1471,К.О.Гребенац.

3. Површина катастарске парцеле: Парц.кат.бр.30, К.О.Гребенац, је површине **1.089 м²**.

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат **класе 111012, категорије Б.**

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: је **434,50 m²** .

Бруто развијена грађевинска површина објекта је **304,50 m²**,

Нето грађевинска површина објекта је **326,81 m²**,

Бруто површина приземља новог објекта је **205,85 m²**.

Степен заузетости парцеле 30, К.О. Гребенац, према ИДР-у, је 18,90%.

Идејно решење је израдио студио за архитектуру и урбанизам „ Домус пројект “ Небојша Радић ПР , ул.Саве Мунћана бр. 9, из Вршца , бр.тех.дневника 14/2022- ИДР, од јула 2022.године, главни пројектант: Небојша Радић, дипл.инж.арх., број лиценце ИКС 300 4606 03.

6. Локација: пројектован је породично-стамбени објекат спратности По+П+Пк, на кат.парцели број 30, К.О. Гребенац, у улици Васка Попе бр.55, у насељу Гребенац.

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

Према увиду у лист непокретности бр.1471 К.О. Гребенац, на парцели постоји породично-стамбени објекат П+0 од 110 m², овај објекат на терену не постоји, јер је уклоњен у претходном периоду (Катастарско-топографски план у прилогу).

На предметној катаст. парцели постоји изграђена приземна породична стамбена зграда , која је изграђена без грађевинске дозволе, није уписана у лист непокретности и према ажурном КТП-у, постојећа површина под објектом износи 36 m². Овај објекат налази се у северном углу предметне парцеле, на регулационој линији улице Васка Попе, а својим јужним делом преклапа се са приступним степеништем новопроектваног објекта и пројектом је цео предвиђен за рушење.

Терен на којем се парцела налази има благи нагиб од највише 1,81% у правцу југоисток-северозапад, ка регулационој линији.

Регулациона и грађевинска линија: новопроектвани објекат на парцели је позициониран на грађевинској линији, која је од регулационе линије удаљена од 3,77м до 4,00м (правац регулационе линије је преломљен) , у смислу одстојања најистуренијег дела објекта (предње приступно степениште) од регулације. Растојање од регулације до главног корпуса објекта износи од 8,90м до 9,16м.

Положај и димензије објекта: Постављен је као слободностојећи објекат, са размаком од 1,7м од бочне, југозападне границе парцеле, мерено од најистуренијих делова фасаде главног корпуса, тј. 0,90 м мерено од спољног бочног југозападног степеништа. Са североисточне стране, растојање до суседне парцеле износи од 6,27 м до 6,48м , мерено од главног корпуса и од 3,08м до 3,38м мерено од бочног североисточног приступног степеништа.

Основа главног корпуса новопроектваног објекта спратности По+П+Пк је разуђеног облика који се (не укључујући балконе у поткровљу) може уписати у правоугаоник димензија 11,24м (према регулационој линији) x 11,72м (бочне стране).

На нивоу приземља, са све четири стране, објекат има приступна степеништа и терасе, па је максимални габарит са овим деловима 15,53м x 19,83м.

Максимална висина објекта, мерено од коте терена поред објекта до висине највише коте крова, износи 8,71 м. Висина објекта од релативне коте +0,00 до врха четвороводног крова износи +7,71м, а до стрехе +3,15 м.

Бруто развијена грађевинска површина објекта је 304,50 м², бруто изграђена површина (са подземном етажом) је 434,50 м², а нето површина објекта износи 326,81м².

Новопроектовани **индекс заузетасти парцеле 18,90 %**, док је **индекс изграђености парцеле износи 0,28**

Садржај: Приземље пројектованог стамбеног објекта састоји се из улаза који је постављен према улици, купатила, предсобља са степеништем, гардеробера, кухиње са трпезаријом, пространог дневног боравка и једне собе. Простор дневног боравка је од кухиње са трпезаријом одвојен пултом за ручавање.

Поткровље се састоји од степенишног крака, ходника у централно делу, који је директно повезан са три собе, купатилом и једним заједничким гардеробером. Две собе имају свој балкон. Степеништем се из приземља, преко међуподеста на којем се налази још један улаз у објекат, директно из дворишта, стиже у подрум, који је малим делом издигнут изнад нивоа терена, па има природно осветљење. Осим степенишног крака, у подруму се налазе и три оставе: једна велика, централна, и две мање.

Конструкција објекта је масивна са носивим зидовима од бетонских блокова (дебљине 25 цм) у подруму и опекарских блокова (дебљине 25 цм) у приземљу и поткровљу, и преградним зидовима од опеке, дебљине 12 цм (не рачунајући дебљину малтера).

Део преграда на нивоу поткровља израђен је у виду гипскартонских зидова са алуминијумском потконструкцијом. Греде, стубови и серклажи израђују се од армираног бетона МБ20, као и ферт таванице и Аб таванице испод тремоа. Унутрашње степениште је армиранобетонско. Објекат се фундаира на темељним тракама.

7. Правила грађења у зони породичног становања из Просторног плана:

Правила парцелације: Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 10,0m, двојних 16,0m (две по 8,0m), или се задржава постојећа уколико је изграђена, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора). Најмања површина грађевинске парцеле у зони породичног становања је 300 m², или се задржава постојећа.

Правила регулације: У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамб. објеката са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

Пословни простор на грађ. парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног макс. степена искоришћености, односно изграђености.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

У зони породичног становања је дозвољена изградња пословног простора и економских објеката само као пратећа функција породичног становања, осим за изградњу

јавних објеката.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

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).

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0m 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. Мин. удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0m. 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. 3,0m.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0m. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта. Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-5,0m. 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. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и друге делатности), кота приземља може бити највише 0,20m виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар објекта. Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20m. Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Максимални степен заузетости је 50.

Максимални степен изграђености је 1,0.

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

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 1,40m, 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.

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.

- **Енергетска својства објекта:** При пројектовању објекта применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и Правилник о условима,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“, бр.6/ 2011 и бр.69/2012). 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.

- **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.

- **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни други услови:** Извођење радова на изградњи објекта може се вршити под условом да се изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање околине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

При пројектовању и извођењу радова на објекту употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите и заштите од буке.

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.91/2009, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), и одредба Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС“,бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/20 95/2018 - др. закон и 95/2018 – др.закон).

Напајање електричном енергијом новог објекта биће у складу са условима надлежне Електродистрибуције.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту, биће преко постојећег прилаза, на улици Васка Попе у Гребенцу. За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Решење паркирања приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

8.2. Прикључак на водоводну мрежу: Према Техничким условима од ДЈУП „Белоцркванска језера“, Бела Црква, број: **2216-03/2022, од 06.10.2022.године**, постоји изграђена водоводна инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, канализациона не постоји.

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

Одводњавање површинских вода решити слободним падом према улици.

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.

ROP-BCR-29236-LOC-1-NPAP- 7/2022

8.3. Прикључак на електромрежу: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према Техничким условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број : **8 Ц.1.1.0.-Д.07.15– 423061-22, од 10.10.2022. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 – 423061 -22-UGP од 10.10.2022. године**, приложеном уз ове услове, 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 у прилогу ових услова.

Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

ROP-BCR-29236-LOC-1-NPAP-8/2022

8.4.Технички услови од „Телеком Србија“ АД, ИЈ Панчево, број: Д209/393388/2-2022, од 07.10.2022.године.

ROP-BCR- 29236-LOC-1-NPAP-9/2022.

8.5. Услови у погледу мера заштите од пожара : При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.91/2009, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за објекте категорије Б. Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, за објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење. Сагласност из става 5. овог члана прибавља се у поступку обједињене процедуре.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Према увиду у копију плана и предмени КТП постоје објекти које треба уклонити.

10. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

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

Начелница одељења
Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.