

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду
инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-17270-LOC-1/2022
Заводни број: 353-60/2022-05
Датум: 01.07.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

и

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-17270-LOC-1/2022**, инвеститора Николић Миодрага, Жарка Зрењанина 70, Јасеново, општина Бела Црква, **за изградњу породично-стамбено-пословног објекта П+1, на кат.парц. број 522, К.О. Јасеново, у улици Маршала Тита бр.5, Јасеново**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Небојше Радића, дипл.инж.арх. из Вршца, идејно решење израдио студио „ Домус пројект“ , Саве Мунћана 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-стамбено-пословног објекта П+1, на кат.парцели број 522, К.О. Јасеново, у улици Маршала Тита бр.5, у насељу Јасеново

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. 522 , К.О. Јасеново, која се налази на адреси у улици Маршала Тита бр.5, у обухвату је грађевинског рејона насеља Јасеново, на територији општине Бела Црква. Предметна парцела се налази у зони центра насеља, где је осим становања дозвољена и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занаства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично.

Кат.парцела бр. 522, која је површине 727 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр. 479 К.О. Јасеново, је: 1) земљиште под зградом и другим објектом- породична стамбена зграда 155 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат 572 м². Приватна је својина 1/1, Николић Миодрага, број листа непокретности 479 К.О. Јасеново.

3. Површина катастарске парцеле: Парц.кат.бр.522, К.О.Јасеново, је површине **727 м²**.

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

Ућешће у укупној површини објекта % : **Кат. А - 52,79% и Кат. Б - 47,21%**.

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: је **303,10 м²**.

Површина постојећег објекта је 164,53 м².

Укупна површина под објектима је 467,63 м².

Површина приземља новог објекта је 152,60 м².

Степен заузетости парцеле 522, К.О. Јасеново, према ИДР-у, је 43,62%.

6. Локација: пројектован је породично-стамбено-пословни објекат спратности П+1, у насељу Јасеново, у улици Маршала Тита бр.5, на катастарској парцели бр. 522 К.О. Јасеново.

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

Према увиду у лист непокретности бр.479 К.О. Јасеново, на парцели постоји породично-стамбени објекат П+0 од 155 м².

Идејно решење је израдио студио за архитектуру и урбанизам „ Домус пројект “, Небојша Радић ПР, ул.Саве Мунђана бр. 9, из Вршца, бр.тех.дневника 11/2022- ИДР, од маја 2022.год, главни пројектант: Небојша Радић, дипл.инж.арх., број лиценце ИКС 300 4606 03.

Регулациона и грађевинска линија: Постојећи објекат постављен је уз регулациону линију на одстојању од 0-29cm и уз североисточну границу парц. на одстојању од 79-58cm.

Терен има подужан нагиб од највише 2,6% у правцу југоисток-северозапад, ка регулационој линији, и попречни пад од 0,6% у правцу југозапад-североисток. Највећа висинска разлика на парцели (по дијагонали исток - запад) износи 71cm.

Положај и димензије објекта: Новопроекттовани објекат гради се као други објекат на парцели и позициониран је на регулационој линији у северозападном квадранту парцеле. Постављен је као објекат у прекинутом низу, са размаком од 1м од бочне, југозападне границе парцеле, мерено од најистуренијих делова фасаде (сагласност власника суседне парцеле у прилогу). Са североисточне стране новопроекттованог објекта налази се постојећи приземни стамбени објекат: Део овог објекта који се налази у непосредној близини новопроекттованог и који је у функцији колско-пешачког пролаза предвиђен је за уклањање (Ситуациони план са диспозицијом објекта у Графичком прилогу бр. 1 пројекта); ширина дела објекта који се уклања износи 2,94м, па међусобно растојање између новопроекттованог објекта и постојећег објекта који се задржава износи 4,25м, што омогућава несметан приступ парцели и унутрашњости дворишта.

Основа новопроекттованог објекта је у облику правоугаоника, са наглашеним, истуреним угловима на регулационој линији. Ширина објекта на регулацији износи 9,32 м, док је насрамна страница дужине 9,22 м. Бочне стране објекта су дужине 16,11 м.

Спратност објекта је П+1 (приземље и спрат), са таванским простором изнад спратне етаже. Максимална висина објекта, мерено од најниже коте на регулационо-грађевинској линији до

висине највише коте крова , износи 9,85 м. Висина објекта од релативне коте +-0,00 до слемена износи +9,46м, а до стрехе +9,60 м.

Бруто површина објекта је **303,10 м2**, укупна површина између необрађених зидова износи 249,99 м2, а нето површина објекта износи **242,56м2**.

Новопроекттовани **индекс заузетасти парцеле 43,62 %**, док новопроекттовани **индекс изграђености парцеле** износи **0,64** (индекс заузетости парцеле пре рушења дела објекта износио би 46,13 %, а индекс изграђености 0,67).

Функција објекта: Нови објекат пројектован је као **стамбено-пословни објекат са једном стамбеном јединицом и два пословна простора намењена трговини.**

Приземље пројектованог стамбено-пословног објекта састоји се из две различите функционалне целине : пословног дела и стамбеног дела.

Пословни део позициониран је у предњем и централном делу приземља и чине га **два пословна простора намењена трговини**; сваки пословни простор има локал и тоалет са препростором.

Стамбени део приземља чине улаз са степеништем и приступни подест са степеницима. Спрат објекта намењен је искључиво становању и састоји се из следећих просторија : степениште са подестима, ходник, дневни боравак са трпезаријом, кухиња , три собе, остава, купатило, гардеробер и тераса (према дворишту). Стамбени простор у приземљу и на спрату чине једну стамбену јединицу.

Објекат је пројектован као кућа у прекинутом низу, са двоводним кровом и кровним равнима оријентисаним ка бочним странама, ка дворишту. Кров је покривен фалцованим црепом. Предвиђена је једна терасе (полулођа) на спрату, са задње стране обекта. Улази у пословни простор постављени с у симетрично , на предњој фасади, док је улаз у стамбени део објекта на задњој фасади. Фасаде су обрађене у типу "Демит фасаде".

Делови дворишта се поплучавају бетонским блокетама.

7. Правила грађења јавних објеката и објеката у центру насеља према Просторном плану:

Центар насеља је намењен објектима у области друштвених активности, пословим делатностима, објектима узлужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању.

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, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора). Најмања површина грађевинске парцеле у зони центра насеља, је 300 м2, или се задржава постојећа.

Правила регулације : У зони центра насеља је дозвољена изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката где објекти породичног становања могу бити организовани у највише четири стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу

стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

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

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом. 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).

● **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.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0м. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта.

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 отворати ван регулационе линије.

• **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.

• **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. За локале веће од 70 m² важи правило једно паркинг место/70m² пословног простора.

Планирано

решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

• **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносни други услови:** Извођење радова на изградњи објекта може се вршити под условом да се не изазва трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање околине.

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште деградације. На грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за поставља контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парце мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

-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 о 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. Прилаз новом објекту, биће преко постојећег прилаза, на улицу Маршала Тита у Јасенову, која је и државни пут ИБ реда бр.18. (Зрењанин-Вршац-Јасеново-Бела Црква-

Калуђерово, граница са Румунијом).

Према ПГР-у, за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Ако се предвиђа коришћење паркинг простора на јавној површини испред објекта, упућује се инвеститор да са ЈП „Путеви Србије“ уреди односе у складу са чланом 213. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Службени гласник РС", број 95/18), или уредити правне односе за коришћење јавне површине са ДЈУП « Белоцркванска језера» Бела Црква, Дејана Бранкова 22.

3.2. Прикључак на водоводну мрежу: Према Техничким условима од ДЈУП

„Белоцркванска језера“, Бела Црква, број: **1273-03/2022, од 20.06.2022.године**, постоји грађена водоводна инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, канализациона инфраструктура не постоји.

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

ROP-BCR-17270-LOC-1-HPAP- 5/2022.

8.3. Технички услови за комунално уређење од ДЈУП „Белоцркванска језера“, Бела Црква, број : 1205-05/2022-02 од 15.05.2022.године.

ROP-BCR-17270-LOC-1-HPAP-6/2022.

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.

8.4. 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– 272051-22, од 29.06.2022. год. и типском Уговору број:** 1.1.0. – Д.07.15 – 272051 -22-UGP од 29.06.2022.год., приложеном уз ове услове, који пуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.

8
се

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 илогу 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-17270-LOC-1-HPAP-7/2022.

8.5. Технички услови од „Телеком Србија“ АД, ИЈ Панчево, број: Д209/242107/2-2022, од 23.06.2022.године.

ROP-BCR- 17270-LOC-1-HPAP-3/2022.

8.6. Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ НС, РЈ Панчево; број: 05 -02-4-14/760-1 од 16.06.2022.године .

8.7. Услови у погледу мера заштите од пожара : При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласникРС»,бр.91/2009, бр.111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за објекте категорије Б.

Сходно чл.123 Закона о 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 КТП постоје објекти које треба уклонити. На предметној парцели уклања се део постојећег објекта због колско-пешачког пролаза у дубину парцеле.

10. Фазност изградње : Није предвиђена фазна изградња.

11. 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.