



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

Број предмета: ROP-BCR-32428-LOC-1/2020

Заводни број: 353-68/2020-05

Дана: 23.11. 2020. 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-32428-LOC-1/2020**, поднетог од инвеститора **Дворке Милутиновић** из Загребa, Хрватска, Алеја Антуна Аугустинчића 16, и **Милана Милутиновића Циубан**, ул. Жртава фашистичког терора 30, из **Кусића**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника **Алексић Бојана**, дипл.инж.арх., пројектанта Бироа „АБЦ-ПРОЈЕКТ“, из Беле Цркве, за изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у **Кусићу**, на кат.парцели бр. **217/4, К.О. Кусић 1**, у ул. **Жртава фашистичког терора бб**.

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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 73/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 и 117/2017), 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 бр. 217/4,
К.О. Кусић 1, улица Жртава фашистичког терора у насељу Кусић**

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. 217/4, К.О.Кусић 1, која се налази у улици Жртава фашистичког терора бб, у обухвату је грађевинског реона насеља Кусић. Кат. парцела бр. 217/4, К.О. Кусић 1, површине 370м², увидом у лист непокретности , је земљиште уз зграду и други објекат 82м², и њива 2.класе 288м².

3. Површина катастарске парцеле: парц. кат.бр. 217/4, је површине 370 м².

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 128,48 м².

6. Локација: На основу пројектног задатка Инвеститора пројектован је породични стамбени објекат спратности П+0, у Кусићу, у улици Жртава фашистичког терора бб, на катастарској парцели бр. 217/4 к.о. Кусић 1. Локација објекта припада четвртој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван.

Идејно решење број ИДР-а 07/20 од октобра 2020 године, (главна свеска и идејно решење архитектура) је урађено у pdf и dwf формату , које је израдио БИРО „АБЦ-ПРОЈЕКТ“, ул.Цара Лазара 21, из Беле Цркве, кога заступа одговорно лице Бојан Алексић, дипл.инж.арх.који је и одговорни пројектант , лиценца број: 300 L071 12.

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија је од регулационе линије улице Жртава фашистичког терора у Кусићу, удаљена 5,0м унутар парцеле, а објекат је слободностојећег типа.

Према ИДР-у бр.07/20, функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру габарита (8,99 x 11,24) + (2,73 x 7,95)м, приземне спратности.

У објекат се улази преко улазног трема који је надкривен, у хол, из кога се иде у дневну собу са кухињом и трпезаријом и оставом. У склопу ноћног блока просторија предвиђене су две спаваће собе, радна соба и купатило. Све просторије имају природно осветљење .

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 106,41м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 128,48м²

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.

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.

Удаљеност објеката од регулационе линије је од 0,0-5,0м.

- **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 регулационелиније.

- **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). Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите. Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015).

- **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 за грађевинску дозволу.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Прилаз новом објекту, биће директно из улице Жртва фашистичког терора у Кусићу.

До стамбеног објекта изградити приступни пут ширине мин. 3,0 м .

При обезбеђењу прилаза парцели и објекту забрањено је затрпавање уличних канала.

Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

8.1 Прикључак на водоводну мрежу :

Према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“,

број: 819- 01/20, од 17.11.2020.год. постоји изграђена водоводна инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, канализациона инфраструктура не постоји.

ROP-BCR-32428-LOC-1-NPAP- 4/2020

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 у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 335585-20, од 16.11.2020. године, и типском Уговору који је приложен уз ове услове бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 335585 -20- УГП, од 16.11.2020. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, 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-32428-LOC-1-NPAP- 3/2020

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 не постоје објекти за уклањање.

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

Начелница одељења за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.