

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-21810-LOC-1/2022
Заводни број: 353-73/2022-05
Датум: 05.08.2022. 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-21810-LOC-1/2022, Ђурице Трифуновића** из Кајтасова, ул. Маршала Тита бр.38, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног породичног објекта спратности П+0, на кат.парцели бр.306/2 К.О. Кајтасово, поднетог преко пуномоћника Галкан Ивана, дипл.инж.арх., из Врачев Гаја, пројектанта „MONT METAL SN“ из Вршца, ул. Жарка Зрењанина 9а, а на основу члана 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, 31/2019, 37/2019-др.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

Реконструкција и доградња постојећег стамбеног породичног објекта спратности П+0, у Кајтасову, ул. Маршала Тита бр. 38, на кат.парц.бр. 306/2, К.О. Кајтасово

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: бр. 306/2, К.О. Кајтасово, која се налази у улици Маршала Тита бр.38, и у обухвату је грађевинског рејона насеља Кајтасово. Кат. парцела бр. 306/2, К.О. Кајтасово укупне површине 297м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породичним стамбеним објектом 76 м², 2) земљиште уз зграду и други објекат 221 м². Приватна је својина 1/1 Трифуновић Ђурице, лист непокретности 764, К.О. Кајтасово.

3. Укупна површина катаст. парцеле бр. 306/2, К.О. Кајтасово : 297,00 м².
4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111 011, категорије А, 100%.
5. Подаци о објекту који ће се доградити и реконструисати : Укупно бруто развијена грађевинска површина новог објекта: 119,69 м².

Укупно нето површина новог објекта : 93,63 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина приземља постојећег објекта: је 76 м².

Укупна површина постојећег стамбеног објекта која се задржава : 67, 82 м²

Укупна површина која се дограђује: 51, 87 м².

Површина дела постојећег стамбеног објекта која се уклања : 8, 18 м².

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број 92.1/2022, од јула 2022. год., је израдио:

„ MONT METAL SN“ из Вршца, ул. Жарка Зрењанина 9а, Вршац;

Одговорно лице пројектанта: Иван Ћирић, дипл.инж.арх.

Одговорни пројектант: Милорад Ћирић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 1922 03.

Пуномоћник: Иван Галкан, дипл.инж.арх. из Врачев Гаја, општина Бела Црква.

Локација: Стамбени објекат који се реконструише и дограђује је лоциран у Кајтасову на парцели 306/2, К.О. Кајтасово, која се налази у улици Маршала Тита бр. 38. На парцели се налази породична стамбена зграда 1) од 76 м², објекат је у прекинутом низу.

Под приземља је у односу на терен издигнут за 50цм.

Грађевинска линија пројектованог објекта се поклапа са регулационом линијом према кат.парцели бр. 313, К.О. Кајтасово, која је улица Маршала Тита у Кајтасову.

Новопроекттовани реконструисани и дограђени објекат је полигоналног облика (у облику слова Г) димензије 6.54 x 7.57м са 5.24x7.00 м. **Спратност објеката је П+0.**

Висина венца је на 2,52м, док је слеме у највишој таџки 5,39м од линије приземља.

Конструктивни систем стамбеног објекта је зидани са хоризонталним и вертикалним АБ серклажима. Кровна конструкција је дрвена од четинара 2.класе.Сви фасадни зидови су од глинених блокова д=25цм и стиропора д=5цм. Кровни покривач је цреп. Темелји стамбеног објекта су АБ тракасти темелји.

Прикључак објекта на електроинсталацију, водоводну и канализациону инсталацију извести у оквиру парцеле на постојећу инсталацију.

Индекс заузетости по идејном решењу је 0,40. Степен изграђености је 40,30%.

Приземље се састоји од просторија:1) Колски пролаз 23.98 м², 2) Предсобље 8.00 м²,

3) Спаваћа - дечија соба м², 15,80, 4) Спаваћа - дечија соба 15.78 м², 5) Купатило 3.83 м²,

6) Дневна соба 17.77 м², 7) Кухиња 11.47 м². Нето површина приземља 96.63 м².

6. Правила грађења у зони породичног становања према Просторном плану:

Намена породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: максимум П+1+Пк

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. Испад 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: Максим . индекс заузетости је 50%.**

Максим. 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 отворити 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 и 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. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката:

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и ако се новим објектом неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри дозвољава се доградња или надградња објеката ;

- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту:

Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Маршала Тита, у Кајтасову. На парцели је обезбеђено једно паркинг место. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

7.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу: реконструисани и дограђени део стамбеног објекта прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну мрежу. Канализацију прикључити на постојећу водонепропусну септичку јаму.

-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.

7.3. Прикључак реконструисаног и дограђеног стамбеног објекта на електроенергетску мрежу: прикључак је постојећи на електроенергетску мрежу.

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем стамбено-породичном објекту.

Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

8. Посебни услови:

А) Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Б) **Противпожарни услови:** Приликом пројектовања и извођења наведених радова обавеза је свих субјеката да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објекта („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони).

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Постојећи породично-стамбени објекат од 76 м², бр.1), на кат.парц.бр. 306/2, К.О. Кајтасово, је предвиђен за реконструкцију и доградњу, с тим да се део овог објекта уклања површине 8,18 м².

У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

- У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

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).

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу . 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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 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.