



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

Број предмета: ROP-BCR-25752-LOCH-3/2017

Заводни број: 353-116/2017-05

Дана: 07.09. 2017. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Андрејић Слађане, из Беле Цркве, ул. Београдска бр.21, Број предмета: ROP-BCR-25752-LOC-1/2017**, поднетог кроз ЦИС, преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх.Стевановић Николе, из Беле Цркве, за изградњу породичног стамбеног објекта **П+0, на кат.парц. бр. 940, и 941, К.О. Врачев Гај 1**, 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 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног стамбеног објекта П+0, на кат.парц. бр. 940, и 941 ,
К.О. Врачев Гај 1,**

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: Парцеле кат.бр. 940, и 941, К.О.

Врачев Гај1, је земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Врачев Гај, и налази се у улици Марка Стојановића бр 150 .

3. Површине катастар. парцела у К.О. Врачев Гај 1: Парц. кат. бр. 940, је површине 288 м², Парцела кат. бр.941 је површине 2.216 м². **Укупна површина парцела је 2.504 м².**

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

5. Бруто развијена грађевинска површина новог објекта: 238 м² .

6. Правила грађења : Према Идејном решењу ИДР бр. 52/17, од 18.08. 2017 год., које је израдио Архитектонски студио „Метар“, из Беле Цркве, ул. Партизанска бр.71, одговорни пројектант Никола Стевановић, дипл.инж.арх. , лиценца број: 300 L977 13, породични стамбени објекат који ће се изградити на кат. парцелама бр.940, и бр. 941, К.О.Врачев Гај1, је уграђеног типа.

Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Грађевинска линија: : Грађевинска линија стамбеног објекта поклапа се са регулационом линијом улице Марка Стојановића, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат је уграђеног типа и поставља се тако да додирује линије суседних грађевинских парцела, па је неопходна сагласност власника суседних парцела.

Потребно је урадити елаборат геодетских радова и спајање суседних парцела истог власника пре подношења захтева за употребну дозволу.

На парцелама се налазе објекти које треба уклонити. БРГП објекта који се руше је 125,80 м². БРГП постојећих објеката који се задржавају је 79,45 м².

Правила грађења у зони породичног становања:

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 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.

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.

Испадни 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.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- **Приступни пут** грађевинској парцели је директно из улице Марка Стојановића.

- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу у свему према техничким условима за пројектовање и прикључење од ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 223475-17, од 04.09.2017. године.

- **Прикључак на постојећу водоводну мрежу** извршити према техничким условима од комуналног предузећа ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.727-02/17, од 06.09.2017.године. Прикључак извести преко водомерног шахта смешеног на парцели корисника.

- **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.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: постоје изграђени објекти које треба уклонити. Стари стамбени објекат биће порушен на основу решења које издаје служба Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

9. Формирање нове катастарске парцеле, ако су локацијски услови издати за више катастарских парцела, обавезно је до подношења захтева за издавање употребне дозволе, по условима и у поступку који је прописан чл. 65. 66. и 68. Закона о планирању и изградњи, који се односе на препарцелацију.

Напомена: На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 118 а. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015).

10. Локацијски услови важе **12 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.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник