



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR- 4584-LOC-1/2018
Заводни број: 353-13/2018-05
Дана:09.03. 2018. 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 правног лица „ Савез баптистичких цркава у Србији“ , МБ 07905041, ул.Жарка Зрењанина, бр. 59, Вршац, Број:ROP-BCR-4584-LOC-1/2018, за издавање локацијских услова, за изградњу породичног стамбеног објекта П+Пк , на кат.парцели бр. 503/1, К.О. Гребенац, поднетог преко пуномоћника Радић Небојше, дипл.инж.арх. из Вршца, 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 , - одлукаУС, 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, 96/2016 и 120/17), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015 , 114/15 и 117/2017), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 23/ 2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног стамбеног објекта П+Пк, у улици Саве Мунђана бр.24,
на кат.парцели бр. 503/1, К.О. Гребенац, 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.503/1, К.О. Гребенац, која се налази у улици Саве Мунђана бр.24 , у обухвату је грађевинског реона насеља Гебенац, власништво је правног лица, баптистичка црква, Гребенац, број листа непокретности 837, К.О. Гребенац.

3. Површина катастарске парцеле: Парцела број 503/1, К.О.Гребенац, је површине 306 м².

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

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 153,30 м².

6. Правила грађења : Идејно решење је урађено од стране Студија за архитектуру и урбанизам “Домус пројект“, ПР, Небојша Радић, ул. Саве Мунђана бр.9 , Вршац , бр. ИДР 01/2018 од јануара 2018.године.

Главни пројектант је Радић Небојша, дипл.инж.арх., (лиценца број 300 4606 03); Приложено је Овлашћење СБЦС, број: 053-3/2018 од 24.01.2018. године, потписано од стране председника, СБЦС , и Потврда број 054-3/2018 од 24.01.2018.год., потписано од стране секретара СБЦС.

Такође је приложено Пуномоћје од од 24.01.2018. године, потписано од стране секретара СБЦС, Аврама Дега, потписано електронским потписом пуномоћника.

Породични стамбени објекат који ће се изградити на кат. парцели бр.503/1, К.О. Гребенац је слободностојећи.

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

Грађевинска линија: Грађевинска линија стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а. Објекат ће бити позициониран тако да буде мало увучен унутар парцеле у односу на регулациону линију улице Саве Мунђана.

Улазни трем са приступним степеништем, рампом и оградом је постављен на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом улице Саве Мунђана у Гребенцу.

Објекат ће се градити уз парцелу бр.502, К.О.Гребенац, од које је удаљен 1,80 м, и парц. бр.504 од које је удаљен око 9 м. Према увиду у копију плана на парцели постоји стари стамбени објекат од 105 м², који се уклања .

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 отварати 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**.

Новопроекттовани објекат према ИДР-у, задовољава ове услове, индекс заузетости је 37,74%, а индекс изграђености је 0,50.

● **Ограђивање парцеле**

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

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

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.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

● **Приступни пут** грађевинској парцели је директно из улице Саве Мунђана.

● **електромрежа**: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 61302-18, од 07.03.2018. године, и типском Уговору који је приложен 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.

● **Прикључак на постојећу водоводну мрежу** извршити према техничким условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03.169-02/18, од 02.03.2018.године.

● **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:

постоји стари стамбени објекат који треба уклонити, он ће бити порушен на основу решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, ОУ Бела Црква.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити и Решење о рушењу издатим од Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/ 2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).

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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник