



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

Број предмета: ROP-BCR-9409-LOC-1/2018

Заводни број: 353-31/2018-05

Дана: 27.04. 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 **Јасмине Попа, из Гребенца, ул. 1.Маја бр. 4,**

Број:ROP-BCR-9409-LOC-1/2018, за издавање локацијских услова, за реконструкцију и доградњу стамбеног породичног објекта **По+Пр+Пк, на кат.парцели бр. 40, К.О.Гребенац,** поднетог преко пуномоћника СПЗР,, Праг“, Петровић Владимира, ул. Вука Карађића бр.3, из Беле Цркве, 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.113/15, 96/16, и 120/17), Правилника о класификацији објекта („Сл.гласник РС“,бр. 22/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр.35/15, 114/15, и 117/17), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“, бр. 7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта По+ Пр+Пк, на кат.парцели бр. 40, К.О. Гребенац, у улици 1.Маја бр. 4, 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. 40 , К.О. Гребенац, која се налази у улици 1. Маја , број 4, у обухвату је грађевинског реона насеља Гребенац.

3. Површина катастарске парцеле: Парц. бр. 40 , је површине 1.025 м².

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 259,65 м² .
Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: је 128,80 м² .

6. Локација: Идејно решење је израдио биро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката “ДЗ пројект“, ул. Сремска бр. 69-а, из Вршца, бр.тех.дневника 38/18 – ИДР од априла 2018. године.

Одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Драган Добросављевић, број лиценце : 300 6723 04. Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Регулациона и грађевинска линија: : Грађевинска линија новог стамбеног објекта биће постављена на месту старог стамбеног објекта, који се руши део према улици, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде на регулационој линији улице 1. Маја, и градиће се уз парцелу бр. 39, К.О. Гребенац.

Објекат се поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, али нису неопходни услови и сагласност власника суседне парцеле, јер се поштује грађевинска линија старог објекта који се једним делом уклања. Према увиду у копију плана број 952-04-16/18, од априла 2018, године, на парцели се налази стамбени породични објекат површине 180,00 м².

Предмет пројекта је реконструкција и доградња породичне стамбене зграде спратности објекта По+Пр+Пк, с тим да се улични део објекта уклања у потпуности, а постојећи подрум задржава. Постојећи подрум се састоји од јединствене подрумске просторије – оставе.

Нето корисна површина подрума објекта износи 19.09 м², а бруто површина подрума објекта износи 24.60 м².

Приземље објекта се састоји од, предсобља са степеништем, тоалета, купатила, кухиње са трпезаријом, оставе, дневног боравка, једне спаваће – дечије собе и трема са подрумским силазом. Нето корисна површина приземља објекта износи 111.44м², а бруто површина приземља објекта износи 128.80м².

Поткровље објекта се састоји од предсобља са степеништем, купатила, четири спаваће – дечије собе и три терасе. Нето површина поткровља објекта износи 105.18 м², а бруто површина поткровља објекта износи 106.25м².

-Укупна нето површина објекта износи 235.71м²

-Укупна бруто површина објекта износи 259.65м²

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.

- **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.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег прилаза из улице 1.Маја , у Гребенцу.

8.1. Водовод: Нови објекат прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну мрежу .

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. електромережа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 112792-18, од 24.04.2018. 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, и Потврду – Образац ПР-ИНВ-10.08/4.

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.

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 постоји изграђени стари стамбени објекат од 180 м², који се једним делом уклања. Стари стамбени објекат биће порушен на основу Решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

Напомена: 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, и 77/2015).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе , приложити и издато решење од стране овог одељења за уклањање објекта.

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник