



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

**Број предмета: ROP-BCR-10876-LOC-1/2018**

Заводни број: 353-37 /2018-05

Дана: 21.05. 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 **Петровић Мирослава, из Врачев Гаја, ул. 2.Октобра, бр.125, Број предмета: ROP-BCR-10876-LOC-1/2018**, поднетог кроз ЦИС, преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Алексић Бојана, из Беле Цркве, за изградњу породичног стамбеног објекта **П+0, на кат.парц. број 992, 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 ,- 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 120/2017), 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.парц. бр. 992 ,  
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:** Парцела кат.бр. 992, К.О. Врачев Гај1, је земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Врачев Гај, и налази се у улици 2. октобра , бр. 125 .

**3. Површине катастар. парцела у К.О. Врачев Гај 1:** Парц. кат. бр. 992, је површине 647 м<sup>2</sup>.

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

**5. Бруто развијена грађевинска површина новог објекта:** 171,78 м<sup>2</sup> .

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу ИДР бр. 16/18, од априла 2018 год., које је израдио биро за пројектовање надзор и инжењеринг „АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 16/18 од априла 2018.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, број лиценце 300 L071 12, породични стамбени објекат који ће се изградити на кат. парцели бр. 992, К.О. Врачев Гај 1, је у прекинутом низу.

**Грађевинска линија :** Грађевинска линија стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије улице 2. октобар, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле око 12,0 м.

**Локација:** Предметна парцела правоугаоног облика, површине 647м<sup>2</sup>, се налази на углу улице 2. октобра, у насељу Врачев Гај, општина Бела Црква, и испуњава услове за грађевинску парцелу. Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Према увиду у копију плана број : 952-04-22/2018, од 07.05.2018 год., коју је издао РГЗ СКН Бела Црква. постоје објекти на парцели број 992, К.О. Врачев Гај 1: породична стамбена зграда 61м<sup>2</sup>, и 126 м<sup>2</sup> помоћна зграда.

Према ИДР бр. 16/18, од априла 2018 год., објекти су се одавно урушили, па је потребно урадити брисање објеката у РГЗ-у, пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

#### **6.1.Правила грађења у зони породичног становања из Плана:**

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 м<sup>2</sup>, 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 огради не могу се отварати 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 за грађевинску дозволу.

## **7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

**7.1. Приступни пут** грађевинској парцели је директно из улице 2. октобра, на парцели 994/1, број ЛН 762, КО Врачев Гај 1.

**7.2. 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 – 131396 -18, од 14.05.2018. год.** и типском Уговору број: **8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 131396 -18-UGP од 14.05.2018. године, приложеном 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.

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.

**7.3. Прикључак на постојећу водоводну мрежу** извршити према техничким условима од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, бр: 1.03.336-02/18, од 14.05.2018. год. Прикључак извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника.

**7.4. Фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.

**7.5. 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:** Према копији плана постоје израђени објекти које треба уклонити.

Поднети Захтев служби РГЗ-а, за брисање објекта на предметној парцели .

**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).

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 х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитровић дипл.правник