



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

Број предмета: ROP-BCR-23728-LOC-1/2021

Заводни број: 353-85/2021-05

Дана: 23.08.2021. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-23728-LOC-1/2021**, инвеститора Радосављевић Озрена, ул. Синке Савковић 16, Црвена Црква, општина Бела Црква, за **изградњу породичног стамбеног објекта П+Пк, на кат.парц. број 292, К.О. Црвена Црква**, у улици Пере Рајића бб., поднетог преко пуномоћника Роберта Милате, дипл.инж.арх., из Вршца, на основу 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, 31/19, 37/19 – други 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., 115/20), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног стамбеног објекта П+Пк, на кат.парцели број 292,
К.О. Црвена Црква, у улици Пере Рајића бб , у насељу Црвена Црква**

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: кат.парц. број 292, К.О. Црвена

Црква која се налази у улици Пере Рајића бб, у обухвату је грађевинског рејона насеља Црвена Црква, на територији општине Бела Црква.

Кат.парцела бр. 292, која је површине 885 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр. 45, КО Црвена Црква, је: 1) њива 3.класе 885 м².

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

4. Укупна бруто развијена бруто грађевинска површина новог објекта: је **141,34 м²**.
Укупна нето површина објекта износи 108,38 м².

5. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+Пк, у Црвеној Цркви, у улици Пере Рајића бб, на катастарској парцели бр. 292 К.О.Црвена Црква, која има излаз на јавну површину на улици Пере Рајића у Црвеној Цркви.

Идејно решење је израдио ГР „ ПРОЈЕКТНИ БИРО “ ПР Роберт Милата, ул. Анђе Ранковић број 12/3, из Вршца , бр.тех.дневника 46/2021 од јула 2021.године, главни пројектант Роберт Милата, дипл.инж.арх. , број лиценце 300 L478 12.

Нови стамбено-породични објекат ће се реализовати у оквиру габарита 6,0м x 9,0 м, + гаража која је у саставу објекта 4,10 x 6,0 м.

Регулациона и грађевинска линија:

Грађевинска линија гараже објекта је постављена на регулациону линију улице Пере Рајића. Нови стамбени део објекта је увучен на парцели иза гараже за 6,0 м, у складу са ситуационим решењем ИДР-а.

Нови стамбени објекат је слободностојећег типа.

Нови стамбени објекат се састоји од: Приземље: 1). предсобље-степениште, 2) купатило, 3) спаваћа соба, 4) Дневног боравка- са кухињом и трпезаријом, 5) гараже;

Подкровље: 6) предсобље-степениште, 7) купатило, 8) Спаваћа соба, 9). Спаваћа- дечија соба, 10) Спаваћа- дечија соба, 11) Тераса.

Предметни породично стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 108,38м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 141,34м²

6. 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.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту биће са јавне површине, са к.п. бр.323, из улице Пере Рајића , у Црвеној Цркви.

7.2. Електроенергетска инфраструктура: у свему према условима ЕПС-а , д.о.о., ПД „ Електродистрибуција Панчево“; Број: 8Ц.1.1.0.–Д.07.15. – 155801- 21, од 16.08.2021. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 155801-21- УГП, од 16.08.2021. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, 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.

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.

Не вршити плаћање пре достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијање пријаве радова.

ROP-BCR-23728-LOC-1-HPAP-2/2021

7.3. Технички услови за пројектовање од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација “ Број: 1.03.577-02/21 од 23.08.2021. године.

ROP-BCR-23728-LOC-1-HPAP- 3/2021

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

7.4. 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.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз путеве.

● **Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:** Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015).

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: на предметној парцели нема објеката за уклањање.

Напомена: 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 објекта („ Службени гласник Републике Србије“ , број: 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 Брадваровић дипл.инж.арх. |
|---------------------------|-----------------------------------|

Начелница одељења:
Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.