

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-1658-LOC-1/2022
Заводни број: 353-5/2022-05
Датум: 21.02.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-1658-LOC-1/2022**, инвеститора Протић Ненада, Трг Републике 3, Јасеново, општина Бела Црква, **за изградњу породично-стамбеног објекта П+0, на кат.парц. број 5/2, К.О. Јасеново**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Зорана Велковског из Вршца, идејно решење израдио „ТЕХНОПРОЈЕКТ“ Д.О.О. из Вршца, а на основу 3а.- 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 породично-стамбеног објекта П+0, на кат.парцели број 5/2, К.О. Јасеново,
Трг Републике број 3 у насељу Јасеново**

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. 5/2 , К.О. Јасеново, која се налази на адреси Трг Републике бр.3, у обухвату је грађевинског рејона насеља Јасеново, на територији општине Бела Црква. Предметна парцела се налази у зони центра насеља, где је осим становања дозвољена и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занаства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично.

Кат.парцела бр. 5/2, која је површине 716 м², увидом у копију плана и лист непокретности бр. 1443 К.О. Јасеново, је: 1) земљиште под зградом и другим објектом- породична стамбена зграда 72 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат 644 м².

3. Површина катастарске парцеле: Парц.кат.бр.5/2, К.О.Јасеново, је површине **716 м²**.

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: је **202,70 м²**.

Површина постојећег објекта

је 72,00 м².

Укупна површина под објектима

је 274,70 м².

Степен заузетости парцеле 5/2, К.О. Јасеново, према ИДР-у, је 38,37%.

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+0, у насељу Јасеново, у улици Трг Републике бр.3, на катастарској парцели бр. 5/2 К.О. Јасеново.

Локација објекта припада четвртој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван. На парцели постоји стамбени објекат П+0 од 72 м².

Идејно решење је израдио предузеће за пројектовање, инжењеринг, монтажу „ТЕХНОПРОЈЕКТ“ д.о.о., ул.Студеначка број 2, из Вршца, бр.тех.дневника 10-12/21- ИДР, од децембра 2021.године, главни пројектант Богдан Јовановић, дипл.инж.арх., број лиценце 310 2419 03.

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена **15,42 м**, **нови објекат је увучен на парцели** иза постојећег стамбеног објекта П+0, и спојен је са њим преко летње кухиње и домаћинства, у складу са ситуационим решењем ИДР-а.

Нови приземни, стамбени објекат се састоји од: 1) надкривене терасе, 2) улаза, 3) ходника, 4) дневног боравка, трпезарије са кухињом, 5) спаваћа соба, 6) спаваћа соба, 7) купатило, 8) купатило, 9) спаваћа соба, 10) летња кухиња, и 11) домаћинство. Предметни породично-стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) ново = 165,25м²

УКУПНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БГП) ново = 202,70м²

7. Правила грађења јавних објеката и објеката у центру насеља према Просторном плану: Центар насеља је намењен објектима у области друштвених активности, пословим делатностима, објектима услужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању.

Правила парцелације: Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 10,0m, двојних 16,0m (две по 8,0m), или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора).

Најмања површина грађевинске парцеле у зони центра насеља, је 300 m², или се задржава постојећа.

Правила регулације: У зони центра насеља је дозвољена изградња породичних и вишепородичних стамбених објеката где објекти породичног становања могу бити организовани у највише четири стамбене јединице, организованих у једном или више објеката. Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине. Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом. На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

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.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0м. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта. 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. Исподи 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 ограде 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 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.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз новом објекту, биће преко постојећег прилаза, на улицу Трг Републике у Јасенову, и преко ње на улицу Маршала Тита, која је и државни пут ИБ реда бр.18. (Зрењанин-Вршац-Јасеново-Бела Црква -Калуђерово, граница са Румунијом).

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

8.3. фекална канализација: Кућну канализацију прикључити на постојећу бетонску водонепропусну, септичку јаму која (септик постојећи приказан на графичком прилогу Ситуација).

8.4 електромрежа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу на постојећи прикључак, уз сагласност надлежне електродистрибуције.

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

8.5. 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 предметној парцели нема постојећих 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.

