

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BCR-15799-LOC-1/2022  
Заводни број: 353-57/2022-05  
Датум: 21.06.2022. године  
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: ROP-BCR-15799-LOC-1/2022, инвеститор Јовица Паун, ул. Бранка Радичевића 96, Бела Црква, за изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на кат.парц.број 334/1 и 334/2, К.О.Кусић 1, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Бојана Алексића, ул. Цара Лазара 21, из Беле Цркве, 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. 115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на кат.парц. бр.334/1 и 334/2,К.О.Кусић 1 у улици 1.Октобар бб, у насељу Кусић

**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 катастарских парцела обухваћених пројектом: 334/1 и 334/2, К.О.Кусић 1,** које се налазе у улици 1. октобар и у обухвату је грађевинског реона насеља Кусић.

На парцели бр. 334/2, КО Кусић 1, увидом у копију плана број 952-04-109-11454/2022 од 02.06.2022.године постоји породични стамбени објекат од 26 м<sup>2</sup>, који се на терену од старости срушио.

**3. Укупна површина катастарских парцела 334/1 и 334/2, К.О.Кусић 1 површина 540 м<sup>2</sup>.**

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

**5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је 190,90 м<sup>2</sup>.**

**Укупна нето површина новог објекта: 146,85 м<sup>2</sup>.**

**Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 95,45 м<sup>2</sup>. Индекс заузетости је 21% што задовољава услове из плана.**

**6. Локација:** пројектован је породични стамбени објект спратности П+1, у насељу Кусић, у улици 1.Октобар бб, на кат.парц. бр. 334/1 и 334/2, К.О.Кусић 1.

Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 12/22 од маја 2022.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Бојан Алексић, број лиценце 300 L071 12.

**Регулациона и грађевинска линија:** Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 5,08 м, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а. Нови стамбени објект је слободностојећег типа.

**Функција** новог породично-стамбеног објекта решена је у оквиру приземне и спратне етаже. У објект се улази преко бочног улаза који се налази на јужној фасади. Главна комуникација је центарлни ходник са степеништем за спрат, са којим су у директној вези и дневна и ноћна група просторија. Дневна група просторија оријентисана је ка улици и ту су пројектоване дневна соба са кухињом и трпезаријом (као јединствена просторија), а ка дворишту су котларница, спаваћа соба и степениште. На спрату су пројектоване две спаваће собе, родитељска соба са гардеробером, купатило и вц-ом. Све просторије су природно осветљене и вентилисане. Предметни породично стамбени објект представља јединствену функционалну целину.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 146,85м<sup>2</sup>

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 190,90м<sup>2</sup>

**Напомена:** У Идејном решењу бр.тех.дневника 12/22 од маја 2022.године исправити димензију прозора и парапета у приземљу у просторији која је кухиња са трпезаријом, да би решење било у складу са условима из плана, јер је објект удаљен мање од 4м од суседног објекта са северне стране парцеле.

## **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 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.

Објект може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објект 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.

За објекте у овој зони, чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од 4,0 м, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених, пословних и других просторија. Дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета  $h=1,8$  м.

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 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 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:**

**8.1.** Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице 1.октобра, у Кусићу. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

**8.2. Прикључак на електромеру:** прикључак новог објекта на електроенергетску мрежу биће у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: **8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 246600-22, од 13 .06.2022. године и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. - Д.07.15 –246600 –22-UGP од 13.06.2022. године, приложеном уз ове услове, који се пуњен 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.

**8.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу:** биће према техничким условима, ДЈУП „Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 1190-03/22 од 13.06.2022.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.

**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 арцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

**9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** према увиду у копију плана број 952-04-109-11454/2022 од 02.06.2022.године на парцели кат. бр.334/2, КО , постоји породично-стамбени објекат који треба избрисати из катастарског оператата. Обратити се РГЗ, СКН Бела Црква, Милетићева бр.2, ради брисања овог објекта. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе , приложити лист непокретности са избрисаним објектом.

**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 ).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе , приложити и издато решење за уклањање објекта.

До подношења захтева за издавање употребне дозволе треба спојити парцеле истог власника кат.бр. 334/1 и 334/2 , К.О.Кусић 1.

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 за урбанизам, привреду**

**и инспекцијске послове**

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.