

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-3879-LOC-1/2023
Заводни број: 353-13/2023-05
Датум: 20.03.2023. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: ROP-BCR-3879-LOC-1/2023, подносиоца Аурел Валентин Чимпоњер, из Гребенац, ул. Саве Мунђана бр.7, у својству инвеститора, за изградњу породично-стамбеног објекта П+Пк, са помоћним објектом П, и помоћним објектом-септичком јамом, на катастарс. парц. број 309, К.О. Гребенац, у насељу Гребенац, у улици Саве Мунђана, поднетог преко овлашћеног пуномоћника „ TORUS “ ДОО, Панчево, одговорно лице Милорад Васић, дипл.инж.грађ., одговорни пројектант Милка Поповић, дипл.инж.арх., из Панчева, а на основу чл.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+Пк, са помоћним објектом П и помоћним објектом-септичком јамом, на катастарс. парц. број 309, К.О. 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 катастарских парцела обухваћених пројектом:** к.п.309, К.О. Гребенац, у улици Саве Мунђана, у обухвату је грађевинског подручја насеља Гребенац. Кат. парцела бр. 309, КО Гребенац, површине 1586 м² је културе 1) њива 3.класе 1586 м². Предметна парцела је приватна својина 1/1, власник је Чимпоњер Аурел Валентин, број листа непокретности 1961, К.О.Гребенац.
- 3. Укупна површина катаст. парцеле 309, К.О. Гребенац:** површина 1.586 м².
- 4. Класа и намена објекта:** породични стамбени објекат класе 111011, категорије А.
- 5. Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта БРГП је:** 249,47 м².

1. Стамбени објекат приземље 115,81 м²

- Стамбени објекат поткровље 93,66 м².
2. Помоћни објекат приземље 40,00 м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина приземља: БРГП је 155,81 м².

Укупна нето површина објеката је : 214,31 м²

1. Стамбени објекат приземље 96,63 м²
Стамбени објекат поткровље 86,40 м².
2. Помоћни објекат приземље 31,28 м².

Површина земљишта под објектима / заузетост је: 155,81 м²,
Индекс заузетости парцеле је 9,83% , а индекс изграђености 0,16.
Индекс заузетости задовољава услове из Плана.

- 6. Локација:** пројектован је породични стамбени објекат спратности приземље и поткровље П+Пк, са помоћним објектом П+0, и помоћним објектом-септичком јамом на кат.парц. бр.309, К.О Гребенац, ул.Саве Мунђана, у насељу Гребенац. На парцели нема изграђених објеката.

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

Идејно решење је израдио предузеће за пројектовање и инжењеринг
„ТОРУС“ ДОО, Панчево, бр.тех.дневника ИДР - 0301/2023 од фебруара 2023.год.
Овлашћени пуномоћник „ТОРУС“ ДОО, Панчево.
Одговорно лице пројектанта: Милорад Васић, дипл.инж.грађ.
Одговорни пројектант: Милка Поповић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 F121 07.

6.1. Регулациона и грађевинска линија и опис објеката:

Породични стамбени објекат – П + Пк удаљен је 10,00 м од регулационе линије.

Према суседној парцели к.п.бр. 310/1 објекат је удаљен 5,00м - 5,62м.

Од суседне парцеле к.п.бр. 306/2, објекат је удаљен 13,19м.

Од суседних парцела к.п.бр. 311 и 308 објекат је удаљен је 25,00м и 35,00м.

Спратност и висина објекта : Објекат је спратности П+Пк.

Висина објекта мерено од коте тротоара: Слемена : 8,17м, 7,29м (висина слемена баце).

Приземље садржи : ветробран, ходник, купатило и једна спаваћа соба. Из ходника се приступа у дневну зону са кухињом, трпезаријом, оставом и дневном собом, а степеницама се приступа поткровљу. Из трпезарије и дневне собе се излази на наткривену терасу.

У поткровљу су три спаваће собе и купатило, из сваке собе се приступа на терасе.

На парцели пројектован је и помоћни објекат који прати намене стамбеног објекта.

У помоћном објекту је предвиђена котларница и летња кухиња са оставом.

До помоћног објекта приступа се преко новопроектваног колског саобраћајног прикључка колско-пешачког типа, ширине 3,00 м и преко планиране дворишне терасе.

Положај објекта у односу на регулацију и на границе грађевинских парцела :

Помоћни објекат спратности П, удаљен је 27,00 м од регулационе линије.

Према суседној парцели к.п.бр. 310/1 објекат је удаљен 1,50м.

Од суседне парцеле к.п.бр. 306/2, објекат је удаљен 27,00м.

Од суседних парцела к.п.бр. 311 удаљен је 7,00м. Висина објекта мерено од коте тротоара: Калкан: 4,59м, Кота тротоара: - 0,20 м, Висина венца: 3,23м.

Приступ грађевинске парцеле на јавну површину је на улици Саве Мунђана бб, у насељу Гребенац.

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.

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 $h=1,8\text{м}$. 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 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 регулационелиније.

- **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 колског и пешачког прилаза из улице Саве Мунђана, у насељу Гребенац према техничким условима ДЈУП „Белоцркванска језера“, Дејана Бранкова 22, Бела Црква, сектор општински путеви-комуналне услуге, број: 327-02/2023-02 од 27.02.2023.године. На парцели су обезбеђена два паркинг места. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

ROP-BCR-3879-LOC-1- НРАР-3/2023

8.2. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу: биће према техничким условима, ДЈУП „Белоцркванска језера“, Дејана Бранкова 22, Бела Црква, сектор водовода и канализације, број: 419-04/2023 од 10.03.2023.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. 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.

ROP-BCR-3879-LOC-1- НРАР-4/2023

8.3. Прикључак на електромережу: прикључак новог објекта на електроенергетску мрежу биће у свему према условима ЕДС-а, огранак ЕД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 83750-23, од 08.03.2023. године и типском Уговору број: 8Ц.1.1.0. –Д.07.15 –83750–23-UGP од 08.03.2023. 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 „Електро-дистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића 6, Панчево 26 000, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

ROP-BCR-3879-LOC-1- НРАР-10/2023

9. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

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.