

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-1945-LOC-1/2024
Заводни број: 000175014 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 28.02.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Број: ROP-BCR-1945-LOC-1/2024**, инвеститор Ружица Богубија, из Црвене Цркве, ул. Светог Саве бр.71, за издавање локацијских услова, за изградњу **стамбеног објекта спратности П+0 и економског објекта – гаража за пољопривредну механизацију спратности П + 0, на кат.пар. бр. 242/1, К.О. Црвена Црква**, у улици Станка Драгана, у насељу Црвена Црква, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Вучета Вујовића, маст.инж.арх, из Новог Сада, пројектант – ИДР-а биро за пројектовање и надзор „PROART“ Краљево, Хероја Маричића бр. 26, одговорно лице и главни пројектант Вучета Вујовић маст.инж.арх, 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 , - одлука [УС](#), бр. 98 / 2013, одлука - [УС](#) и бр.132/1, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 87/2023), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, и економског објекта – пољопривредна зграда - гаража за пољопривредну механизацију спратности П+0, на кат.парцели број 242/1, К.О. Црвена Црква, у улици Станка Драгана, 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: парц.број 242/1, К.О. Црвена Црква, је земљиште у обухвату грађевинског подручја насеља, и налази се у улици Станка Драгана у периферном делу насеља Црвена Црква.

3. Површина катастарске парцеле: парцела број: 242/1, површине 2870 м², 1) њива 1.класе, у улици Станка Драгана bb, је земљиште у грађевинском подручју насеља Црвена Црква и у власништву је приватног лица Богубија Ружице 1/1, број листа непокретности 828, К.О. Црвена Црква.

4. Класа и намена објекта:

Објекат 1- Стамбени објекат: објекат класе 111 011, категорије А.

Објекат 2- економски објекат- Зграда за смештај пољопривредних машина - објекат класе 127 142, категорије Б.

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта:

БРГП је Објекат 1- Стамбени објекат: 32,00 м².

БРГП је Објекат 2 - пољопривредни објекат: 1378,00 м².

Укупно Бруто развијена грађевинска површина приземља: 1410,00 м².

НЕТО површина Објекат 1- Стамбени објекат: 24,05 м².

НЕТО површина Објекат 2 - пољопривредни објекат: 1322,38 м².

Укупно НЕТО површина објеката приземно: 1346,43 м².

6. Правила грађења :

Идејно решење ИДР - бр. 0-1.1-2024 од 23.01.2024 године, је израдио биро за пројектовање и надзор „ PROART “ Краљево МВ: 60290580, ул. Хероја Маричића 26, Краљево, одговорно лице и одговорни пројектант је Вучета Вујовић, маст. инж.арх., лиценца број: 300 N525 14.

Стамбени објекат бр.1, спратности П+0 који ће се изградити је слободностојећи у функцији једнопородичног становања. Објекат се састоји из улаза, купатила, собе и дневне собе са кухињом и трпезаријом. Конструктивни систем објекта чини армиранобетонски скелетни систем.

Помоћни објекат **бр.2**, гаража за пољопривредну механизацију који ће се изградити је приземни П+0 и слободностојећи у функцији смештаја пољопривредних машина.Објекат 2 се састоји из једног простора правилног облика, условљеним обликом парцеле укупне нето површине 1322,38 м², док је укупна бруто површина објекта 1378,00 м².Објекат 2 има један улаз са северне фасаде. У конструктивном смислу представља армиранобетонски скелетни систем међусобно повезан хоризонталним и вертикалним армиранобетонским серкљажима на местима укрштања зидова, комбинован са челичном кровном решетком. Као главне носеће стубове има армиранобетонске стубове димензија 40 x 40 цм. Спољни зидови на објекту су од опекарских блокова д=25 цм. Темелји објекта су планирани као самци, и повезани су темелјним гредама. Темелји су димензија 1.20 x 2.00 м и 1.20 x 1.20 м. Дебљина стопа темелја је 40 цм.

Локација: Објекти су лоцирани у насељу Црвена Црква на парцели број 242/1, К.О. Црвена Црква, у улици Станка Драгана према ситуацији (лист бр.1 у графичком прилогу) у ИДР-у, и датим урбанистичким условима.

Терен је раван. Стамбени објекат бр.1 димензија 5,50 м x 5,90м је удаљен од регулационе линије улице Станка Драгана за 3,0м, од суседне парцеле са западне стране 2,5м а има улаз у објекат са источне стране.

Економски објекат бр. 2, је на парцели постављен иза стамбеног објекта удаљен сса 27,26м у функцији - Гаража за пољопривредну механизацију, димензија је 53,50 м x 21,25 м, и удаљен од суседне парцеле са источне стране мин.1,0 м.

Објекат бр.2, Гаража за пољопривредну механизацију је димензија 30,40 м x 45,33м, спратности П + 0 , састоји се од хале за паркирање пољопривредне механизације .

Улаз је са северне стране. Висина објекта до венца 6,60м - висина до слемена: 7,90м.

Грађевинска линија: : Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а, и имаће приступни пут према идејном решењу на улици Станка Драгана на к.п. 235 К.О. Црвена Црква.

Правила грађења у сеоским насељима општине Бела Црква :

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 на грађевинској парцели се може одобрити изградња помоћних, економских објеката, али је дозвољена изградња пословног простора и економских објеката само као пратећа функција .

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

• **Правила грађења за економске објекте у функцији пољопривреде:** Објекти у функцији пољопривреде сматрају се објекти *за смештај пољопривредне механизације*, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и остали објекти у функцији ратарско-повртарске производње. Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

- **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 **II + 0**. 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**

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

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.

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

- **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.

Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Приступни пут биће на улици Станка Драгана на к.п. 235 К.О. Црвена Црква.

7.2. електромрежа: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу, у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: **8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 53341-24, од 20.02.2024. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 53341-24- УГП, од 20.02.2024. 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. ROP-BCR-1945-LOC-1-HPAP 3/2024

7.3. Прикључак на водоводну мрежу према Техничким условима од ДЈУП „ Белоцркванска Језера “, број: 265-03/2024, од 09.02.2024.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, и од бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

● **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: не постоје изграђени објекти које треба уклонити.

9. Посебни услови:

Заштита животне средине: Предметни објекат није условљен потребом израде процене утицаја објеката на животну средину.

Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија: Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара.

Када је предмет техничког прегледа објекат који није обухваћен ст. 1. и 2. Члана 33, Закона о заштити од пожара, члан комисије за технички преглед који утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији је лице које поседује одговарајућу лиценцу према прописима из заштите од пожара.

Потребно је да се пројектанти придржавају норми из Правилника о техничким нормативима за заштиту предметног помоћног објекта од пожара и експлозије.

Заштита културних добара: уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

10. 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).

11. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројекта.

12. Фазност изградње: Могуће је предвидети фазно извођење радова у више фаза, за сваку функционалну целину посебно.

На основу ових локацијских услова, може да се поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе 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 и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник Републике Србије“, број: 96/2023).

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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам

Татјана Брэдваровић дипл.инж.арх.