

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-9263-LOC-1/2024
Заводни број: 001223077 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 07.05.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-9263-LOC-1/2024**, подносиоца Синтије Гаита, ул. Саве Мунћана бр.33, Гребенац, у својству инвеститора, за **изградњу породично-стамбеног објекта По+Пр+1, са помоћним објектом-септичком јамом, на катастар. парц. број 414, К.О. Гребенац**, у улици Саве Мунћана 33, поднетог преко овлашћеног пуномоћника и одговорног лица Ивана Пешића, дипл.инж.грађ., пројектант: биро за пројектовање и консалтинг „METRUM^{ing}“ из Вршца, ул. Војнички трг 1/локал 2, Вршац, главни пројектант Наташа Кораћ, дипл.инж.арх., 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, 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 породичног стамбеног објекта По+Пр+1, са помоћним објектом - септичком јамом, на катастар. парц. број 414, 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: 414, К.О. Гребенац**, у улици Саве Мунћана 33, у обухвату је грађевинског подручја насеља Гребенац. Кат. парцела бр. 414, К.О. Гребенац, површине 442 м² је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда 68м², 2) земљиште под зградом и другим објектом 52м², и 3) земљиште уз зграду и други објекат 322 м². Предметна парцела је приватна својина 1/1, Гаита Синтије из Гребенца, број листа непокретности 1982, К.О.Гребенац.
- 3. Укупна површина катас. парцеле 414, К.О. Гребенац: површина 442 м².**
- 4. Класа и намена објекта:** породични стамбени објекат класе 111012, категорије **Б**.
помоћни објекат- септичка јама 127141 категорије **А**.
- 5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта БРГП: 413,94 м².**

Укупна нето површина новог објекта: 324,40 м².

нови породични- стамбени објекат подрум бруто 73,75 м²
подрум нето 57,01 м²

нови породични - стамбени објекат приземље бруто 173,08 м²
приземље нето 141,34 м²

нови породично - стамбени објекат спрат бруто 167,11 м².
нови породично - стамбени објекат спрат нето 136,10 м².

помоћни објекат-септичка јама бруто 7,21 м²
септичка јама нето 5,04 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина надземно: БРГП је 340,19 м².

Укупна нето површина објеката је : 324,40 м²

Површина земљишта под објектима / заузетост је: 173,08 м²,
Индекс заузетости парцеле је 39,15% , а индекс изграђености 0,73.
Индекс заузетости задовољава услове из Плана.

6. Локација: према идејном решењу ИДР 23-28 од марта 2024.године, пројектован је

породични стамбени објекат спратности подрум, приземље и спрат По+Пр+1, и помоћним објектом-септичком јамом на кат.парц. бр.414, К.О Гребенац, ул.Саве Мунђана бр.33, у насељу Гребенац.

На парцели према КТП-у и стварном стању на терену нема изграђених објеката, то јест некадашњи објекти који су у катастарском оперативу су срушени и уклоњени.

Идејно решење је израдио биро за пројектовање и консалтинг „METRUM^{ing}“ из Вршца, ул. Војнички трг 1/локал 2, Вршац, главни пројектант Наташа Кораћ, дипл.инж.арх. бр.тех.дневника ИДР – 23-28 од марта 2024.год.

Овлашћени пуномоћник Иван Пешић, дипл.инж.грађ.,

Одговорно лице пројектанта: Иван Пешић, дипл.инж.грађ.,

Главни пројектант : Наташа Кораћ, дипл.инж.арх., број лиценце 300 О177 15.

6.1. Регулациона и грађевинска линија и опис објеката:

Породични стамбени објекат који је слободностојећи, удаљен је 1,50 м од регулационе линије улице Саве Мунђана. Улаз у објекат је са северозапада.

Према суседној парцели к.п.бр. 413 објекат је удаљен 2,50м.

Од суседне парцеле к.п.бр. 416, објекат је удаљен 5,45м.

Од суседне парцеле к.п.бр.415 објекат је удаљен је 3,70м.

Спратност и висина објекта : Објекат је спратности По+Пр+1.

Висина објекта мерено од коте тротоара са уличне стране: Слемена : 10,19м, венац 6,27м.

На парцели пројектован је и помоћни објекат-септичка јама који је у функцији стамбеног објекта, јер нема могућност повезивања на канализациону мрежу.

Помоћни објекат-септичка јама је удаљен од граница суседних парцела мин.3,0м.

Приступ грађевинске парцеле на јавну површину је на улицу Саве Мунђана, 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 m, двојних 16m, (две по 8m), 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 m, 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 $h=1,8$ m. 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 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. 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 огради не могу се отворити 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, при прилазу парцели забрањено је затрпавање уличних канала. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

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: 740-04/2024 од 17.04.2024.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.

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-9263-LOC-1- НРАР-2/2024

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 - 179661-24, од 22.04.2024. године и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –179661–24-UGP од 22.04.2024. 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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића 6, Панчево 26 000, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо-

техничке документације.

ROP-BCR-9263-LOC-1- НРАР-3/2024

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: 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:
Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.