



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-17778-LOCH-3/2016**  
Интерни број: **353-101/2016-05**  
Дана: 12.10. 2016. године  
Бела Црква, Милетићева бр. 2  
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по усаглашеном захтеву **Мунћан Душана из Беле Цркве, ул. Саве Мунћана бр.4**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Николе Стевановића из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за реконструкцију подрума, надградњу и доградњу стамбено – пословног објекта, у улици Партизанска бр. 8, Бела Црква, 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.132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС, бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За реконструкцију подрума, надградњу и доградњу породичног стамбено – пословног објекта, По+Пр+1 у улици Партизанска бр. 8, на кат.парцели бр.1207, у Белој Цркви**

- 1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“)
- 2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом:** парцела бр.1207, површине 857 м<sup>2</sup>, К.О. Бела Црква, која се налази у улици Партизанска бр.8, у Белој Цркви, и у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве.
- 3. Површина катастарске парцеле:** 857 м<sup>2</sup>.
- 4. Класа и намена објекта:** породични стамбени објекат класе 112221, категорије Б.
- 5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно:** 794,15 м<sup>2</sup>.  
**Укупно бруто развијена изграђена грађевинска површина објекта:** 1042,15 м<sup>2</sup>.

## 6. Правила грађења :

Према идејном решењу које је израдио:

Архитектонски студио „Метар”, ПР, одговорно лице: Никола Стевановић, дипл. инж. арх., Партизанска 71, Бела Црква, Одговорни пројектант : Никола Стевановић , дип. инж. арх., бр.тех.дневника 13 /2016 од 02. јула 2016. године, објекат на којим ће се радити - Реконструкција подрума, надградња и доградња стамбено – пословног објекта, Партизанска 8, у Белој Цркви на кат. парцели бр.1207, К.О. Бела Црква је у непрекинутом низу.

Предвиђена је могућност изградње у две фазе.

### PREGLED NAMENE PROSTORA I NJEGOVIH POVRŠINA PO FAZAMA

| I FAZA / Pm2 | II FAZA / Pm2 | UKUPNO / Pm2 |
|--------------|---------------|--------------|
| PO 193,94    |               | 193,94       |
| PR 250,07    | 75,30         | 325,37       |
| I SP 247,56  | 66,36         | 313,92       |
| -----        | -----         | -----        |
| 691.57m2     | 141,66m2      | 833.23m2     |

**Регулациона линија:** је постојећа у складу са планом ( према ситуационом плану).

**Грађевинска линија:** је у истој линији са регулационом линијом у улици Партизанској, а са источне стране према графичком прилогу-ситуационом плану.

- Карактер објекта: чврсти трајни објекат високоградње.

- Намена објекта и спратност: - породично стамбено-пословна зграда ( По+Пр+1 ), висина слемена 9,78 м.

Простор за паркирање је обезбеђен унутар парцеле, предвиђена је изградња 5 паркинг места.

Катастарска парцела број 1207, К.О. Бела Црква има директан приступ јавној површини- улица Партизанска и државни пут I Б реда, број 18, чији је управљач ЈП“Путеви Србије“.

**Услови из : Генералног Плана Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“)**

Грађевинска парцела број 1207, К.О. Бела Црква, налази се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, у блоку број 12, који је намењен друштвеном центру (ужа зона центра), са јавним функцијама и следећим садржајима: градска библиотека, галерија, радним површинама, као и породично и мешовито становање. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према одредбама Генералног Плана Беле Цркве. („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“).

Постојећи породични, стамбени објекат, налази се у делу Беле Цркве, који је евидентирана културно историјска целина.

●**Обавезне су мере заштите евидентираних просторних културно-историјских целина:** Обавезно је поштовање мера заштите које ће бити дефинисане Условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву који се прибављају у обједињеној процедури, електронским путем уз идејно решење.

● У оквиру ове зоне може се извршити реконструкција и адаптација постојећег објекта.

● Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.

● Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетнијег урбаног мобилијара.

● Саобраћај унутар просторне целине треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају, увођење пешачких зона. Могуће је формирати пешачке токове и кроз унутрашњост блока.

- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру амбијенталне целине. Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови коси, уједначног нагиба. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. Доградњу извести тако да са постојећим објектом који се реконструише, чини јединствену архитектонску целину.

#### **6.Услови за пројектовање:**

- Извођење радова на реконструкцији и доградњи објекта може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења околних објеката, загађење или на други начин деградирање околине.
- При пројектовању и извођењу радова на реконструкцији и доградњи, употребљеним материјалима, имати у виду специфичност функционалне намене објекта, са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

- **Услови за обнову и реконструкцију објекта**

**Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:**

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту не наруше услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

- **Зона мешовитог становања:**

Врста и намена објекта

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта:

вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становања.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становања. Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 мање стамбене јединице.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња само 1 главног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају једног пословног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Такође, није дозвољена изградња пословног објекта ако на грађевинској парцели не постоји стамбени објекат, односно, ако нису дефинисани услови за изградњу стамбеног објекта.

**Индекс искоришћености грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено пословног објекта породичног типа је максимално 70% а индекс изграђености је максимално 2,4.**

**За стамбено-пословне објекте породичног типа свих врста грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију.**

Растојање основног габарита стамбено-пословног објекта породичног типа, од границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат са испадима је минимално 1,0 м, од границе парцеле претежно северне( односно западне) орјентације, односно на минимално 3,0 м претежно јужне (односно источне) орјентације.
- за објекат у прекинутом низу је 0,0 м, од границе парцеле претежно северне(односно западне) орјентације, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) орјентације је 4,0м (растојање основног габарита без испада).
- за двојни објекат( без испада) у прекинутом низу, од границе парцеле је минимално 4,0 м.

Код издавања услова за реконструкцију и за грађење објеката чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 3,0 м, могу се предвидети само отвори са високим парапетом мин. висине 1,8 м за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

#### **Дозвољена спратност и висина објекта**

Спратност стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П+1, а максимално П+2, односно П+1+Пк. Дозвољена је изградња- реконструкција подрумске, односно сутеренске етаж, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 10,6м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 12м.

#### **Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:**

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м, односно половина висине вишег објекта.
- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање.

На парцели кат. бр. 1207, К.О. Бела Црква, увидом у податке РГЗ-а, постоји изграђен приземни стамбени објекат од 446 м<sup>2</sup>, у оронулом стању који се руши до коте - 0,25 од пода приземља изнад постојећег подрума. Подрум се реконструише и дограђује и остаје у функцији новог објекта.

**Пре подношења захтева за грађевинску дозволу за изградњу новог стамбено-пословног објекта По+Пр+1, треба поднети овом одељењу захтев за издавање Решења за рушење постојећег, оронулог објекта са прилогом – Пројекат рушења .**

#### **• Мере заштите културних добара:**

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или 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.

#### **• Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове:**

-Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне

средине у складу са Законом о заштити животне средине.

-Извођење радова на доградњи и изградњи новог објекта може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање околине.

-На грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

- Партерно решење грађевинске парцеле обрадити тако да се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

- Доградња објекта мора бити у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област.

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

-Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите и заштите од буке.

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/2015), одредби Закона о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“, бр.36/2009 и 88/2010), и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015) и према одредбама члана. 5. Закона о планирању и изградњи.

## **7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

Нови дограђени објекат прикључити на постојећи прикључак на постојећу водоводну, канализациону, електроенергетску и ПТТ мрежу и извести према правилима струке, уз сагласност и услове надлежног предузећа или организације.

- Колски и пешачки прилаз: постоји колски и пешачки прилаз парцели.
- Пешачки прилаз је са постојећег прилаза преко пешачких стаза у улици Партизанској. Приступни пут грађевинској парцели је директно из улице Партизанске.
- Прилаз новом објекту за моторна возила је директно са државног пута I Б реда бр.18 – Бела Црква- граница са Румунијом, са постојећег изграђеног прилаза објекту, који се може користити и у ванредним ситуацијама за противпожарна возила.
- Паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле, предвиђена је изградња 5 паркинг места.

**7.1.** Паркирање и прилаз објекту за потребе локала у свему према условима ЈП»Дирекција за изградњу Општине Бела Црква» бр.668/2016, од 06.09.2016. године.

**7.2. електромержа:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у ул. Партизанска, у свему према условима ЕПС а, ПД „ Електродистрибуција Панчево“ бр. 8Ц.1.1.0. – Д.07.15.- 264344/16, од 06.10.2016. године.

**7.3.** Прикључак на ПТТ мрежу према условима Предузећа за телекомуникације а.д.Телеком Србија, бр. 6995/325386/2-2016 од 02.09.2016.године.

**7.4.комунално:** Услови ЈКП “Белоцрквански комуналац“, Број: 352-02/2016 од 01.09.2016. год.

**7.5.** Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03. 1050-02/16, од 29.09.2016.године.

- **кишна канализација:** 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. Посебни услови:**

- Услови заштите од пожара од МУП-а, РС Сектор за ванредне ситуације ,

- Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/23- Број: 217-8783/16-1 од 29.08.2016. године.
- Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, број 827/2, од 29.08.2016.године.
  - Енергетска ефикасност објекта: Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

**9. Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, већ се може израдити пројекат за грађевинску дозволу, а за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи. Пројекат за грађевинску дозволу треба да буде урађен у свему према чл. 118а. Закона о планирању и изградњи.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима. Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско-грађевински део, унутрашње инсталације (ВК и Е) и елаборат о енергетској ефикасности зграде.

**10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** стари стамбени објекат биће порушен на основу решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

**11. Локацијски услови важе 12 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. |
|---------------------------|-----------------------------------|

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитровић дипл.правник