



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове

**Број предмета: ROP-BCR-22970-LOC-1/2017**

Заводни број: 353-101/2017-05

Дана: 16.08. 2017. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, број: **ROP-BCR-22970-LOC-1/2017**, **Петковић Цветка**, ул. **Бели Трг бр.12**, из **Беле Цркве**, у својству носиоца инвестиције, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, дипл.инж.арх. **Алексић Бојана**, из **Беле Цркве**, за издавање локацијских услова, за изградњу породичног стамбеног објекта Пр+1, на кат.парцели бр. 3968/1, К.О. Бела Црква, у Белој Цркви, 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 , - одлукаУС, бр. 98 / 2013,одлука - УС и бр.132/1 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), 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 изградњу породичног стамбеног објекта Пр+1, на парц. кат.број 3968/1, КО Бела Црква у Белој Цркви**

### **1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:**

План генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016).

**2. Целина зоне:** где се налази катастарска парцела бр. 3968/1, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, потес „Кручички брег“, и налази се у блоку бр.2, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

**3. Намена земљишта:** Блок бр.2, Планом генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016), намењује се:

<b>Блок бр. 2</b>	<p><b>Намењен је породичном становању и верском објекту.</b> Мањи део блока се налази у оквиру централне зоне, а уједно и у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине. Део становања и верски објекат су у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине. За све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе. За даље уређење обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p><b>Намена: породично становање</b>  <b>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</b>  <b>Спратност: максимум: П+1+Пк</b></p>
-------------------	---

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

**5. Бруто развијена грађевинска површина објекта:** БРГП је 233,32 м<sup>2</sup>.

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу које је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг“АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 19/16 од јуна 2017.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојана, бр лиценце 300 L071 12, породични стамбени објекат који ће се изградити на кат. парц. бр. 3968/1, КО Бела Црква, је слободностојећи. Терен је у паду.

Одабрано решење равнoг, непроходног крова, може имати предности у односу на класични коси кров, и може се допустити у овом делу блока у насељу, где је предвиђена слободна и модернија архитектонска интерпретација уз одабир одговарајућих савремених, квалитетних материјала за његово извођење (термоизолација, хидроизолација).

Уз одговарајућу термоизолацију неће бити губитака енергије, а равни кров моћи ће послужити за постављање клима инсталација. Те исто тако може послужити за све популарније фотонапонске панеле за производњу властите електричне енергије, или се једноставно може претворити у проходну кровну терасу за сунчање и боравак.

Уз пратеће елементе кровна тераса може да се озелени и постави кровно зеленило (Кровни вртови).

**Регулациона и грађевинска линија:** За даље уређење на потесу „Кручички брег“, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква, обавезна је израда плана детаљне регулације.

У окружењу локације се налази изграђен изванредан број индивидуалних објеката намењених становању и пословању. У неуређеним и неизграђеним деловима насеља, где је прописана обавезна израда плана детаљне регулације, грађевинска линија ће се утврдити планом детаљне регулације.

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет, локацијски услови се издају на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, и на основу постојећег

## **планског документа који садржи регулациону линију која се не мења.**

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;

**Грађевинска линија :** Грађевинска линија стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а. Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле мин 10 m, у односу на регулациону линију локалног општинског пута за Крушчицу, на кат. парцели број 10565, број листа непокретности 5132, К.О. Бела Црква.

### **Правила грађења у зони породичног становања:**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању се може градити главни објекат као стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање.

На грађевинској парцели може се дозволити градња два стамбена објекта под условима да величина и положај парцеле то дозвољавају и да су испуњени сви прописани урбанистички критеријуми.

Објекат може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, двојни.

На истој грађевинској парцели могу се градити и:

- помоћни објекти, као што су: летња кухиња, остава, гаража, котларница, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);
- економски објекти (објекти за гајење домаћих животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња).
- **Главни објекат се на парцели гради** уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

-основни габарит главног слободностојећег објекта без испада може да се дозволи на минимално 2,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;

-основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;

-основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;

-основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

Сви објекти на парцели се морају поставити тако да ни на који начин не угрожавају ваздушни простор суседа преко међе, нити могу заклањати директно осунчање на суседној парцели више од половине трајања директног осунчања. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

За породичне стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије утврђује се локацијским условима, уз поштовање свих урбанистичких параметара у складу са овим условима.

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле (под објектима) макс. 50%
- озелењене површине мин. 30%

- Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Спратност главног објекта (породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат и пословно-стамбени објекат, пословни објекат) је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље+ спрат+поткровље). Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина *породичног објекта* је макс. 8,2 m од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта (до слемена) не може бити виша од 11,5 m.

Минимална кота приземља је +0,5 m; код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено пословном садржају – кота приземља је од +0,15 до +0,3 m.

Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле

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.

Удаљеност главног објекта и других објеката на парцели:

- Од другог стамбеног или пословног објекта мин. 3,0 m за приземне објекте, односно 4,5 m за спратне објекте;
- Од помоћног објекта не може бити мања од 4,0 m ако други објекат има отворе са те стране, а у случају да су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови растојање може бити 0,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

- **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру зоне породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 2,5 m. За грађевинску парцелу намењену пословању мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање свих врста возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. За породичне стамбене објекте

планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење прилаза парцели и паркирања возила приказати у пројекту.

- **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.

**Ограде** на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, или транспарентном оградом до висине максимално  $h=1,8$  m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

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

- **Прилаз** грађевинској парцели је преко приступног пута мин 3,5 м ширине, са локалног општинског пута за Крушчицу на кат.парц. бр. 10565, К.О. Бела Црква. Пешачки и колски прилаз објекту приказати у пројекту.
- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према техничким условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 202869-17, од 14.08.2017. године.
- **Прикључење главног објекта на водоводну мрежу:** извести према техничким условима комуналног предузећа ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.634-02/17, од 11.08.2017.године. Прикључак извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника.
- **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:** 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. 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:** На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем, 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 (“Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/2009-исправка, 64/2010, 24/2011, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015).

**10.** 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