



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број:ROP-BCR-26621-LOC-1/2017
Интерни број: 353-120/2017-05
Датум: 14.09.2017.год.
Бела Црква, Милетићева бр.2
Тел. 013/851-224, лок 113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетог кроз ЦИС, за издавање локацијских услова, **Мунђан Бориславе, из Беле Цркве, Расадник II бр. В3/13, Број:ROP-BCR-26621-LOC-1/2017, за изградњу породичног стамбеног објекта По+П, у улици Вука Караџића бр. 15, на кат.парцели бр.1119, К.О. Бела Црква,** поднетог преко овлашћеног пуномоћника Алексић Бојана, дипл.инж.арх., из Беле Цркве, на основу члана 53а.-57, Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, бр.81/09 - бр.64/ 2010, бр.24/ 2011, бр.121/ 2012, бр.42/ 2013, бр.50/ 2013, бр. 98 / 2013, 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 садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/ 2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), 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 По+П, на кат.парц.бр. 1119, К.О. Бела Црква, у ул. Вука Караџића бр. 15

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

План Генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.11/2016“).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр. 1119, К.О. Бела Црква, површине 460 м², у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве. Налази се у улици Вука Караџића бр. 15, у блоку бр.12, који се према Плану Генералне регулације насеља Беле Цркве налази у централној зони, а намењен је породичном и мешовитом становању и садржајима центра.

Предметна парцела је у приватној својини број листа непокретности 5262, К.О. Бела Црква. Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Површина катастарске парцеле: 460,00 м².

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111 011, категорије А.

5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта : 293,49 м².

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 56/17 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.1119, К.О. Бела Црква, је уграђеног типа.

Локација: Нови објекат се поставља на место старог стамбеног објекта који ће се рушити према пројекту за рушење који је израдио "АБЦ ПРОЈЕКТ", ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве. Локација припада првој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Грађевинска линија: новог пројектованог објекта се поклапа са грађевинском линијом објекта који се уклања, односно регулационом линијом улице Вука Караџића.

Објекат се не налази у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине, већ у заштићеној околини те целине.

Блок бр.12 - Намена: мешовито становање

Парцеле са породичним становањем: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: максимум: П+1+Пк

Парцеле са вишепородичним становањем: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: максимум: П+2+Пк (постојећа спратност се задржава).

Према ИДР-у бр.56/17, од јуна 2017. год. објекат који ће се изградити односно делом надградити над постојећим подрумом и темељима од старог објекта који се уклања према Решењу за рушење издатим од Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, биће приземни. У подруму се планира простор за котларницу и оставу.

У приземљу се планира формирање стамбеног објекта спратности По + П, са две стамбене јединице. Стамбене јединице су у оквиру истог објекта, али су функционално потпуно независне и поседују одвојене улазе - везу са сопљним простором.

На предметној парцели се налазе према листу непокретности бр 5262 К.О. Бела Црква,:

1. Породични стамбени објекат 277,00 м²
2. Помоћни објекат 16,00 м²

Идејним решењем планира се изградња :

Подрум се задржава: Р бруто 58,99 м²; Р нето: 45,18 м².

Укупно нето површина објекта : 235,99 м²,

Укупно бруто површина објекта : 293,49 м²,

Индекс заузетости по идејном решењу је 50% , а индекс изграђености је 0,64%.

У случају тоталне реконструкције објекта, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

- **Правила за изградњу објеката 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);

- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0 m²;

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса изграђености до 0,6.

Грађевинска линија:

Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

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.

Породични стамбени објекти се постављају тако да је слеме : за непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом улице.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

Намена: породично становање - Индекс заузетости парцеле: **максимум 50%**

Спратност: **максимум: П+1+Пк**

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 етажне 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 сугереном +1,2 m.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограда живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом 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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

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. Међусобна удаљеност породичних објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 4,0 m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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.

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.

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. Уколико на парцели постоји више станова (највише 3) мора се обезбедити простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг или гаражно место.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), боје обавезно ускладити са суседним објектима. Спратна висина приземља у објектима где је предвиђено пословање у приземљу мора бити уједначена дуж исте улице у оквиру блока.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте висине венца.
Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције макс 45°.

Кровни покривач зависи од кровног нагиба, користити цреп или друге савремене материјале коју су тренутно у употреби. Правац пружања слемена ускладити са окружењем – у централној зони то подразумева да се слеме пружа паралелно са грађевинском линијом на делу објекта који се налази на уличној регулационој/грађевинској линији.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Нови објекат прикључити на постојећу водоводну, канализациону, и електроенергетску Мрежу, и извести према техничким условима надлежног предузећа или организације.

У оквиру ове зоне за сваку грађ. парц. мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин.ширине 2,5 m.

- **Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз предметној парцели. Пешачки прилаз је са постојећег прилаза са тротоара у улици Вука Караџића. Приступни пут грађевинској парцели је директно из улице Вука Караџића .
- Паркирање возила на грађевинској парцели обезбедити унутар парцеле, приказати решење у пројекту за грађевинску дозволу.

7.1. електромрежа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у ул.

Вука Караџића, у свему према условима ЕПС а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, бр. 8Ц.1.1.0. – Д.07.15.- 233748- 17, од 14.09.2017. године.

7.2. Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЛП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03.744-02/17, од 11.09.2017.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:

- **Енергетска ефикасност објекта:** Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011). Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити и Решење о рушењу издатим од Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, број 351-62/2016-05, од 22.08.2016. године.

У случају тоталне реконструкције постојећег/их објекта/ата, техничка документација садржи и архивски пројекат, или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

Уколико је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација садржи и опис постојећег стања и Решење о рушењу.

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

На основу ових локацијских услова 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 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, 58/2016 и 96/2016).

10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: стари

објекат на парцели биће порушен на основу решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове број: 351-62/2016-05, од 22.08.2016. године.

11. Заштита 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.

12. 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 x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник