

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број:ROP-BCR-32294-LOC-1/2017
Интерни број: 353-136/2017-05
Датум: 30.10.2017.год.
Бела Црква, Милетићева бр.2
Тел. 013/851-224, лок 113,факс: 013/851-346

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Калапаћ Жељка**, из Беле Цркве ул. Сарајевска бр.38, у својству носиоца инвестиције, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Биро „ДЗ-појект“ из Вршца, Сремска бр.69-а, одговорни пројектант Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. из Вршца, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на кат.парц.бр. **306 и 307, К.О. Бела Црква, бр. ROP-BCR-32294-LOC-1/2017**, 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), 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 и доградњу стамбеног објекта на кат.парц.бр. 306 и 307, К.О. Бела Црква, у ул. Сарајевска бр.38

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 и 15/2016).

2. Број катастарских парцела обухваћене пројектом: парцела бр. 306, површине 223 м², и парцела бр. 307, површине 370 м², К.О. Бела Црква, у обухвату су градског грађевинског реона насеља Беле Цркве и налазе се у улици Сарајевској бр. 38, у блоку бр.10, који је Планом генералне регулације насеља Бела Црква, намењен породичном становању, Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Укупна површина катастарских парцела бр. 306 и бр.307 К.О. Бела Црква: 593,00 м².

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

5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 110,50 м².

6. Правила грађења :

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број 179/17, 2017, је израдио: је израдио Биро „ ДЗ-појект“из Вршца, Сремска бр.69-а, одговорни пројектант Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. , лиценца број: 300 6723 04.

Објекат који ће се реконструисати, и доградити , обухвата главни - једнопородични стамбени објекат спратности П + 0, у улици Сарајевској бр.38, на кат.парцели бр. 306, К.О. Бела Црква, у Белој Цркви, који је у прекинутом низу. Постојећи помоћни објекат остаје на парцели кат.бр.306, К.О. Бела Црква .

Према пројектном задатку доградњом, треба формирати стамбени објекат спратности Пр + Пк, на парцелама бр. 306 и 307, К.О. Бела Црква, у продужетку постојећег породичног стамбеног објекта спратности П . Стамбена јединица треба да је у оквиру истог објекта, али да су функционално потпуно независни и да поседују одвојене улазе - везу са сопљним простором.

Дограђени стамбени објекат има према ИДР-у бр. 179/17, улаз у објекат из дворишта.

На парцели бр. 306 , се налазе према листу непокретности 821, К.О. Бела Црква:

1. Породични стамбени објекат 109,00 м²
2. Помоћни објекат 15,00 м²

Идејним решењем планира се доградња :

нето површина приземља: 43,37 м²,
бруто површина приземља: 55,25 м²,
нето површина поткровља : 43,02 м²,
бруто површина поткровља: 55,25 м², + тераса

Укупно нето површина : 86,39 м²,
Укупно бруто површина: 110,50 м². + тераса

Кров је двоводан, покривен жљебљеним црепом , висине слемена 7,37м.

Индекс заузетости по идејном решењу је 30,22% , што је у границама дозвољеног, до 50%, кад се буду спојиле парцеле истог власника бр. 306 и 307, К.О. Бела Црква.

Индекс изграђености је 0,39.

-Према чл. 68. 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), потребно је израдити елаборат геодетских радова спајања суседних парцела истог власника, и поднети захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра.

6.1.Правила за изградњу објеката у зони породичног становања из Плана:

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 и стамбено-пословни објекти се постављају тако да је слеме управно на регулациону линију, а уколико ширина парцеле дозвољава могуће је градити део објекта паралелно улици, а део управно, па се тако постављају и кровне равни. За непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

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 сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено пословном садржају кота приземља је од +0,15 до +0,3 m.

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

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.

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). Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. 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, 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.**

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.

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 еkleктичких

елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима.

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.

Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици. У новим блоковима правац пружања слемена је паралелан са грађевинском (регулационом) линијом.

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.

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта.

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 из улице Сарајевске.

Паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле.

Приказати решење у пројекту за грађевинску дозволу.

- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећи прикључак старог објекта на електроенергетску мрежу у улици Сарајевској.
- Прикључак дограђеног дела објекта, биће на постојећу водоводну и канализациону мрежу .
- **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.

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

Приказати везу између постојећег и дограђеног дела објекта. Котирати све основе, приказати висине у пресецима, и удаљења од регулације на парцели, и у односу на суседе.

Приказати уклапање старог постојећег објекта и дограђеног дела стамбеног објекта.

- **Формирање нове катастарске парцеле**, ако су локацијски услови издати за више катастарских парцела, обавезно је до подношења захтева за издавање употребне дозволе, по условима и у поступку који је прописан чл. 65. 66. и 68. Закона о планирању и изградњи, који се односе на препарцелацију.

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

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. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: не постоје објекти које треба уклонити.

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

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник