

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број:ROP-BCR-38161-LOC-1/2017
Интерни број: 353-158/2017-05
Датум: 14.12.2017.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 **Љубише Вучетића, из Београда, ул. Мутапова бр. 49, Број: ROP-BCR-38161-LOC-1/2017, за издавање локацијских услова, за доградњу куће за одмор П+Пк, на кат.парцели бр. 1384/3, К.О. Врачев Гај 1,** 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), 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 доградњу куће за одмор П+Пк, на кат.парцели бр. 1384/3, К.О. Врачев Гај 1.

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 катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр. 1384/3, К.О.Врачев Гај 1, потес „Бресје“, у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве и налазе се у блоку бр.30, који је Планом генералне регулације насеља Бела Црква, намењен :

Блокови бр. 30 и 31	Намењени су воденим површинама – језерима и површинама за туризам, спорт и рекреацију и мањи делови блокова за породично становање типа <u>вила</u> . За уређење и изградњу обавезна је израда плана детаљне регулације. Намена: породично становање типа вила Индекс заузетости парцеле: максимум 40% Спратност: максимум: П+1+Пк
----------------------------	--

Даља изградња на делу становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Укупна површина катастарске парцеле бр. 1384/3, К.О. Бела Црква: 819,00 м².

4. Класа и намена објекта: класа 111 011, категорије А.

5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта постојећа: 164,23 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта са доградњом: 177, 26 м².

6. Правила грађења :

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број 100/17, од новембра 2017, је израдио: биро за пројектовање, надзор и инжењеринг“АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, бр лиценце 300 L071 12.

Локација: Објекат који ће се доградити, је кућа за одмор спратности П + Пк, на кат.парцели бр. 1384/3, потес „ Бресје“, К.О. Врачев Гај 1, поред малог врачевгајског језера у Белој Цркви.

Локација објекта припада четвртој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван.

Грађевинска линија: Диспозиција објекта на парцели, грађевинске линије и остали урбанистички параметри дефинисани су постојећим објектом који је предмет реконструкције и доградње. Грађевинска линија постојећег објекта је увучена унутар парцеле, а објекат је слободностојећег типа.

Идејним решењем доградње куће за одмор, предвиђено је од постојеће терасе формирати спаваћу собу, тако да пројекат доградње не излази из габарита постојећег објекта.

Дограђени стамбени објекат има према ИДР-у бр. 100/17, улаз у објекат из дворишта.

На парцели 1384/3, се налазе према листу непокретности број 1519, К.О. Врачев Гај 1,

1. Породични стамбени објекат 93,00 м²
2. Помоћни објекат 20,00 м²

Предметни објекат задржава спратност: приземље и поткровље.

НЕТО ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА (НПО) = 131,41 м²

ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА = 164,23 м²

НЕТО ПОВРШИНА ДОГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА = 145,00 м²

ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА ДОГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА = 177,26 м²

6.1.Правила за изградњу објеката у зони породичног становања типа вила према ПГР-у

Ова зона подразумева изградњу објеката породичног становања са могућношћу изградње апартмана за издавање (туристички садржаји) у оквиру истог објекта. Овај тип становања је предвиђен у блоковима бр. 27, 30 и 31. Могућа је изградња и у другим блоковима са породичним становањем, где постоје интереси и просторни услови, у складу са овим Планом.

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња и уређење садржаја везаних за побољшање туристичке понуде (или за сопствено коришћење) – мањих базена и просторија за њихово одржавање (базени се не обрачунавају у параметру заузетости парцеле), салетли и сл. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру планираног објекта.

- Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

У оквиру ове зоне, у зависности од локације и величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- главни објекат - породични стамбени објекат и породични стамбени објекат са апартманима за издавање. Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу;
- гаража или наткривени паркинг простор, уколико објекат има апартмане, за потребе гостију.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

Базен може да се гради као отворени или у склопу главног објекта.

- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле:

Минимална величина парцеле је 600 m², док се максимална величина не ограничава.

Минимална ширина парцеле за:

- слободностојеће објекте је 15,0 m;
- двојне објекте је 10,0 m;
- објекте у прекинутом низу је 12,0 m.

На грађевинској парцели чија је површина једнака минималној прописаној ширини може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта типа виле спратности П+Пк, са једним станом, индекса заузетости парцеле до 40%.

- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Уколико је ширина уличног коридора 14,0 m или више грађевинска и регулациона линија могу да се поклапају, или да грађевинска линија буде удаљена од регулационе мин. 3,0 m.

Када је улични коридор ужи од 14,0 m грађевинска линија се поставља на мин. растојању од 3,0 m од регулационе линије.

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;

Гаража се може поставити уз регулациону линију (с тим да се врата не смеју отворати према јавној површини), или на удаљености од мин. 5,0 m од регулационе линије (за дужину аутомобила).

Објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Направљена је разлика у индексу заузетости парцеле, у зависности од величине парцеле:

- парцеле мање/једнаке 1000 m² макс. 30%;
- парцеле веће од 1000 m² макс. 20%;
- уређене зелене површине мин. 50%.

• Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од заштитног тротоара до слемена је 12 m, односно до стрехе 9,0 m.

Минимална кота приземља је +0,6 m, код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено угоститељском садржају, минимална кота приземља је +0,3 m.

Ограђивање парцеле: Грађевинске парцеле са уличне стране могу се ограђивати комбинованом оградом висине 1,8 m, где нетранспарентни део износи максимално 0,9 m.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да стубови и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади на минимум 0,5 m од границе парцела или транспарентном оградом или од чврстог материјала до висине 1,8 m, која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној (сопственој) међи и до половине међе pročеља парцеле.

Водонепропусне сабирне јаме за одлагање фекалних и отпадних вода као прелазно решење (само ако нема градске канализационе мреже до њене реализације) могу се градити на минимум 3,0 m од објеката и граница парцеле на којој се граде.

• Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m.

За паркирање возила обавезно је обезбедити простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, како за сопствене потребе, тако и за госте, уколико постоје собе или апартмани за издавање.

6.2. 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 изградњеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта.

Кров може бити раван, са кровном терасом, са плитким коровом (нагиб од 15%), затим кос, са нагибом кровних равни макс. 45°. Кровни покривач зависи од типа крова и примењеног архитектонског израза.

Архитектура дограђеног дела објекта треба да буде таква да чини целину са главним објектом.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- **Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз парцели са државног пута II реда, бр.134/(P-115) који је позициониран на правцу југозапада – правац из Ковина и Врачев Гаја и траса му се завршава у центру насеља Бела Црква .Заштитни појас и појас контролисане изградње износи 10 м од спољне ивице пута. Такође постоји и изграђена бицикличка стаза која је паралелна са трасом пута. Паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле.
- Нови дограђени део објекта прикључити на постојећи прикључак на постојећу водоводну, Канализациону и електроенергетску мрежу и извести према правилима струке, уз сагласност надлежног предузећа или организације.

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) 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.

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

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).

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

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