



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-8642-LOC-1/2018
Заводни број: 353-27/2018-05
Дана: 30.04. 2018. 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 **Јанкулов Бојане из Крушчице, ул. Светозара Милетића бр. 1, Број предмета: ROP-BCR-8642-LOC-1/2018**, за издавање локацијских услова, за изградњу стамбеног породичног објекта **Пр+Пк, на кат.парцели бр. 3386/4, К.О. Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, Петровић Владимира, из Беле Цркве, СПЗР „Праг“, 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.132/1 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015,114/15 и 117/2017), 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), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног, породичног објекта **Пр+Пк**,
у улици **Косовској бб**, на кат. парц. број : **3386/4, К.О. Бела Црква**

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. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парц. бр. 3386/4, К.О. Бела Црква, која се налази у улици Косовској, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, власништво је приватног лица Јанкулов Бојане, број листа непокретности 3919, К.О. Бела Црква, и налази се према ПГР- у, у блоку бр.4, који је намењен породичном становању, и мањем радном комплексу. Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Површина катастарске парцеле: парцела број 3386/4 је површине 375,00 м².

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

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 253,00 м².

6. Правила грађења : Идејно решење је је израдио биро за израду архитектонских и урбанистичких пројеката “Д 3 Пројект “, ул. Сремска бр.69-а, из Вршца, бр.тех.дневника 35/18 од априла 2018.године, главни и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Драган Добросављевић, број лиценце : 300 6723 04.

Предмет пројекта је изградња породичне стамбене зграде објекта Пр + Пк.

Нето стамбена површина приземља зграде је 126.38м²,

бруто површина зграде надземно је 143.00м².

Нето површина поткровља је 116,68 м²,

бруто површина поткровља износи 110,00м².

- Укупна површина објекта је 243.06м²

- Укупна бруто изграђена површина зграде је 253.00м²

ИЗГРАДЊА: Структура зграде је масивна са носећим зидовима.

Грађевинска линија: Грађевинска линија стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије улице Косовске у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле око 4,14 м, предњим делом објекта. Објекат ће се градити уз парцелу бр.3385/3, која је слепа улица, од које је удаљен око 0,50 м, и парц. бр.3386/5, од које је удаљен око 1,5м и од суседног објекта око 4,5 м.

Правила за изградњу објеката у зони породичног становања из ППР-а:

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

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).

Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена у непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, цркве, објекти здравствене заштите итд.), односно у кругу од 50 m.

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

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 m²;

Максимална величина парцеле се не ограничава.

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

Гаража се може поставити на регулациону линију уколико је регулациона ширина улице већа од 12,0 m и уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште, као и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. Тамо где је регулациона ширина улице мања од 12 m грађевинска линија гараже је удаљена од регулационе линије 3,0 m.

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.

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**

- 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 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.

Висина надзитета 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.

• **Услови за изградњу помоћних и економских објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели дозвољена је изградња другог објекта:

- **помоћних објеката** - објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе, летње кухиње, септичке јаме, пољски клозет, бунари, цистерне за воду и сл.);
- **Гаража** може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Главни објекат се поставља према улици, грађевинска линија се поклапа са регулационом или је увучена, у зависности од положаја осталих објеката у улици. Ограда на регулационој линији (према улици) мора бити у складу са напред датим условима. Остали део парцеле може да се огради оградом висине максимално 1,8 m, уз услов да је ограда транспарентна.

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 ограде 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 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 ограда. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Дозвољено је преграда 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.

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.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² 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. 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. 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.

● **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 Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и 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.

● **Паркирање и гаражирање возила :** За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано је два паркинг места на парцели, планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Прилаз новом објекту, биће преко **приступног пута** на грађевинској парцели из улице Косовске. Канал за атмосферску воду је на парцели 919, К.О. Бела Црква , испред предметне парцеле. Потребно је изградити пропуст – мостић, за прилазак парцели на којој ће се изградити објекат.

7.2. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЛП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: **1.03.283-02/18, од 24.04.2018.године.**

7.3. прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број **8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 109502-18, од 25.04.2018. године,** и типском Уговору који је приложен уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски, доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево,

ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

● **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 објекти на предметној парцели за уклањање.

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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/ 2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).

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