

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
**Број предмета: ROP-BCR-10963-LOC-1/2018**  
Заводни број: 353-40/2018-05  
Дана: 22 .05. 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 поднетим кроз ЦИС, број: **ROP-BCR-10963-LOC-1/2018** , **Оприа Марио** , ул. **Хајдук Вељка бр.27**, 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 П+1, на кат.парц.бр.952/1, и 952/2, К.О. Бела Црква, 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 120/17), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 и 117/2017 ), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на парцелама кат.број 952/1, и 952/2, КО Бела Црква, у улици Хајдук Вељка бр. 27, 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 налазе катастарске парц. бр. 952/1, и 952/2, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Хајдук Вељка бр.27, и налазе се у блоку бр. 8, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.  
На парцели бр. 952/1, која је површине 194м<sup>2</sup>, увидом у копију плана , постоји породични стамбени објекат од 51м<sup>2</sup>, а 143м<sup>2</sup>, је земљиште уз зграду и други објекат.  
Површина кат. парцеле бр.952/2, на којој је позициониран нови стамбени објекат је 199 м<sup>2</sup>.  
Укупна површина парцела 952/1, и 952/2, К.О. Бела Црква је 393 м<sup>2</sup>.

**3. Намена земљишта:** Део блока бр. 8, где се налазе предметне парцеле намењен је породичном становању. Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.

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

**5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта:** БРГП је **236,71 м<sup>2</sup>** .  
**Бруто развијена грађевинска површина надземно је: 118,14 м<sup>2</sup>**

**6. Правила грађења :** Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 83/17 од априла 2018.год, а одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Алексић Бојан, број лиценце 300 L071 12.

**Локација:** Нови породични стамбени објекат ће се изградити на кат. парц. број 952/2, КО Бела Црква. На парцели 952/1, према КТП-у, из ситуационог решења, постоји породични стамбени објекат веће површине него што је у копији плана број 952-04-20/2018, од 07.05.2018. године. Потребно је спојити парцеле бр. 952/1, и 952/2, К.О. Бела Црква, да би се задовољио индекс изграђености.

Нови објекат позициониран је делом на место постојећег породичног стамбеног објекта П+0, који се у једном свом делу руши, а који је власништво инвеститора.

Локација објекта припада другој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

**Грађевинска и регулациона линија:** пројектованог објекта, се не поклапају, односно грађевинска линија је удаљена од регулације улице Хајдук Вељка у складу са ситуационим решењем, у ИДР-у. Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле бр.952/2, мин 4 м, у односу на границу са парцелом бр.952/1, која је у власништву инвеститора број листа непокретности 5352, К.О. Бела Црква.

На основу пројектног задатка Инвеститора, пројектован је породични стамбени објекат у Белој Цркви, П+1 у улици Хајдук Вељка бр.27, на катастарској парцели бр. 952/2, К.О. Бела Црква.

Приземље садржи улазни део - ајнфор, санитарни чвор, котларницу, комбиновану собу, и јединствену просторију која ће бити кухиња са трпезаријом и дневна соба.

Спрат садржи две дечије собе, родитељску собу и купатило.

НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 197,43 м<sup>2</sup> НЕТО ПОВРШИНА СПРАТА = 99,82 м<sup>2</sup>

ГРАЂЕВИНСКА БРУТО ПОВРШИНА (ГБП) = 236,71 м<sup>2</sup>

Пројектовани објекат је повезан функционално и конструктивно са свим деловима постојећег објекта.

Предметна парцела има излаз на улицу Хајдук Вељка преко парцеле бр. 952/1, истог власника на којој се налази постојећи породични стамбени објекат.

Објекат се не налази у оквиру заштићене околине евидентиране просторно –културно-историјске целине.

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- *за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м<sup>2</sup>, или се задржава постојећа.*

### **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). Ако се главни објекат поставља на границу са суседном парцелом потребна је сагласност власника суседне парцеле.

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 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 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.

- **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:**

**7.1. Прилаз:** грађевинској парцели је преко постојећег прилаза са улице Хајдук Вељкове, и приступног пута мин ширине 2,5 m, на кат.парц. бр.952/1, К.О. Бела Црква. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

**7.2. Прикључак на електромережу:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према Техничким условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број 8Ц.1.1.0.-Д.07.15–131385-18, од 16.05.2018. год. и типском Уговору број: 8Ц.1.1.0. – Д.07.15 – 131385 -18-UGP од 16.05.2018. године, приложеном 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.

**7.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу:** биће на постојећи прикључак уз сагласност ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“. Прикључак извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника.

**7.4. 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. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:** Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројекта, већ - елабората геодетских радова спајања парцела истог власника по чл. 68. Закона о планирању и изградњи, пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

**9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:**

Према увиду у КТП постоји изграђени објекат који треба делом уклонити .

**10. 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 парцели кат.бр. 952/1 , К.О. Бела Црква, постоји приземни стамбени објекат 51 м<sup>2</sup> , и помоћни објекат. Спајањем парцела истог власника бр. 952/1, и 952/2, К.О. Бела Црква, добија се парцела новог катастарског броја површине 393 м<sup>2</sup> . Треба водити рачуна да проценат изграђености парцеле не прелази 50%.

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).

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