

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број: 353-95/2015-05
Дана: 02.10. 2015. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113
e-mail: tatjanabradvarović@gmail.com

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву“ **Металинг“ Д.О.О. из Беле Цркве ул.Београдска бб**, за издавање локацијских услова, 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.132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (Сл.гласник РС бр.22/2015), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС, бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015) и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), по овлашћењу бр. 112- 91/2015-03 од 10. 09 .2015.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу пословног објекта-складиште робе црне металургије П+0 у улици Београдској бб. у Белој Цркви

- 1. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом:** парцела бр.4280, површине 35.765 м², лист непокретности бр. 5057, К.О. Бела Црква, која се налази у улици Београдска бб., у Белој Цркви, и у обухвату је грађевинског реона Беле Цркве.
- 2. Површина катастарске парцеле:** 35.765 м².
- 3. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“)
- 4. Класа и намена објекта:** објекат класе 125221, категорије Б.
- 5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина доградње објекта:** 1360 м².

6. Правила грађења :

Локација објекта: Грађевинска парцела катастарски број 4280 , К.О. Бела Црква, налази се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту припада трећој грађевинској зони, у блоку број 26, који је према Генералном Плану насеља Бела Црква намењен постојећим и планираним радним површинама и железничкој станици . Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према одредбама овог Плана.

● **Грађевинска линија:** На предметној парцели налази се објекат радног комплекса „Металинг“ Д.О.О. бруто развијене грађевинске површине 6.047 , који је намењен обради металних профила. Постојећи складишни простор дограђује се у продужетку тробродне хале истим конструктивним склопом.

● Диспозиција дограђеног дела објекта, дефинисана је постојећим објектом, тако да се доградња објекта изводи у истом распону и растеру вертикалних носача, и у складу са ситуационим решењем .

● Дограђени део повезати конструктивно са свим деловима постојећег објекта.

● У оквиру ове зоне, може се дозволити доградња пословног објекта складишта чији садржај и функција треба да буде усклађена са постојећом функцијом складишта робе црне металургије , уз поштовање диспозиције слободностојећег објекта.

● Доградња постојећег складишног објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати Генералним Планом.

● Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

● Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.

● При пројектовању и грађењу објекта придржавати се прописа и техничких услова пројектовања за изградњу ове врсте објеката.

● **Индекс искоришћености и индекс изграђености грађевинске парцеле:**

Минималан дозвољен индекс искоришћености на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70%.

Максималан дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

● **Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

У зависности од намене објекта произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- Пословни: П, П+1, П+1+Пк

- Производни: П, П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње.

- Складишни : П, евентуално П+1.

● **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 м, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.

● **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

-минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м тамо где се обезбеђује проточности саобраћаја због противпожарних услова.

-за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 м x 5,0 м, за теретно возило минимално 3,0 м x 6,0 м, односно у зависности од величине теретног возила).

• Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина. Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 м по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 м,

-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 м од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 м,

-конзолне рекламе мање од 1,2 м на висини изнад 2,5 м.

-Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

-Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела.

Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

-Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

-Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

-Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

• Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Обавезна је израда косог крова а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, алу панела или комбинацији различитих материјала.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

• **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове:**

- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.
- Изградња објеката,извођење радова,односно обављање производне(складишне делатности), може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине .
- На грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.
- Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу.
- Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положени уз уличне саобраћајнице.
- Партерно решење грађевинске парцеле обрадити тако да се обезбедити минимално 30% озелењених површина.
- Доградња објеката мора бити у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област.
- При пројектовању и извођењу радова на објекту употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.
- Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите и заштите од буке.
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС» , бр.91/2009), одредби Закона о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“,бр.36/2009 и 88/2010) .

7. Услови за прикључење на комуналну и саобраћајну инфраструктуру:

- Прилаз новом објекту за моторна возила је директно из улице Београдске бб, са постојећег изграђеног прилаза пословном објекту, који се може користити и у ванредним ситуацијама за противпожарна возила.
- Пешачки прилаз је са постојећег прилаза преко пешачких стаза .
- Паркирање возила на грађевинској парцели је на постојећем бетонском платоу испред пословног објекта.
Нови дограђени део објекта 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.
- Хидрантску мрежу прикључити на постојећу мрежу у свему према главном пројекту Заштите од пожара.

8. Посебни услови: Услови заштите од пожара од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Вршцу, ул. Анђе Ранковић бр.14.

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

10. 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

Тајјана Брадваровић дипл.инж.арх. *Тајјана Брадваровић*

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви



Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник

Томислав Дмитровић