



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: **ROP-BCR-17778-LOC-1/2016**
Интерни број: **353-67/2016-05**
Дана: 02.08. 2016. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву **Мунћан Душана из Беле Цркве, ул. Саве Мунћана бр.4**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Николе Стевановића из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за реконструкцију подрума, надградњу и доградњу стамбено – пословног објекта, у улици Партизанска бр. 8, 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.132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), 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 подрума, надградњу и доградњу породичног стамбено – пословног објекта, По+Пр+1 у улици Партизанска бр. 8, у Белој Цркви

- 1. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом:** парцела бр.1207, површине 857м², К.О. Бела Црква, које се налази у улици Партизанска бр.8, у Белој Цркви, и у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве.
- 2. Површина катастарске парцеле:** 857 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:** породични стамбени објекат класе 112221, категорије Б.
- 5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно:** 794,15 м².
Укупно бруто развијена изграђена грађевинска површина објекта: 1042,15 м².

6. Правила грађења :

Према идејном решењу које је израдио:

Архитектонски студио „Метар”, ПР, одговорно лице: Никола Стевановић, дипл. инж. арх., Партизанска 71, Бела Црква, Одговорни пројектант : Никола Стевановић , дип. инж. арх., бр.тех.дневника 13 /2016 од 02. јула 2016. године, објекат који ће се градити - Реконструкција подрума, надградња и доградња стамбено – пословног објекта, Партизанска 8, у Белој Цркви на кат. парцели бр.1207, К.О. Бела Црква је у непрекинутом низу.

Предвиђена је могућност изградње у две фазе.

- Регулациона линија је: постојећа у складу са планом (према ситуационом плану).
- Грађевинска линија: је у истој линији са регулационом линијом у улици Партизанској, а са источне стране према графичком прилогу-ситуационом плану.
- Карактер објекта: чврсти трајни објекат високоградње.
- Намена објекта и спратност: - породично стамбено-пословна зграда (По+Пр+1), висина слемена 9,78 м.

Услови из : Генералног Плана Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“)

Грађевинска парцела број 1207, К.О. Бела Црква, налази се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, у блоку број 12, који је намењен друштвеном центру (ужа зона центра), са јавним функцијама и следећим садржајима: градска библиотека, галерија, радним површинама, као и породично и мешовито становање. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према одредбама Генералног Плана Беле Цркве. („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“).

Постојећи породични, стамбени објекат, налази се у делу који је евидентирана културно историјска целина која обухвата улицу 1.Октобар (некадашња Главна улица) и све објекте на уличном фронту са припадајућим парцелама на источној страни, као и све објекте на уличном фронту са припадајућим блоковима на западној страни. У границама ЕПКИЦ налазе се парк и пијаца са припадајућим објектима, улица Пионирска и делови Светосавске улице, Пролетерске улице, **улице Партизанске**, улица Дејана Бранкова, Карађорђева, Ж.Зрењанина, 7.Јула, Ј.Цвијића, Доситејеве и Масарикове.(Карта споменичке валоризације).

Сачувано архитектонско наслеђе, чији је део и предметни објекат, углавном представља све развојне фазе грађења и обликовања зграда од настанка града до данас. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбаног историјског центра.

● **Обавезне су мере заштите евидентираних просторних културно-историјских целина:** Обавезно је поштовање мера заштите које ће бити дефинисане Условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву који се прибављају у обједињеној процедури, електронским путем уз идејно решење.

- У оквиру ове зоне може се извршити реконструкција и адаптација постојећег објекта.
- Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетнијег урбаног мобилијара.
- Саобраћај унутар просторне целине треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају, увођење пешачких зона. Могуће је формирати пешачке токове и кроз унутрашњост блока.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру амбијенталне целине. Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови коси, уједначеног нагиба. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. Доградњу извести тако да са постојећим објектом који се реконструише, чини јединствену архитектонску целину.

6.Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

- Извођење радова на реконструкцији и доградњи објекта може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења околних објеката, загађење или на други начин деградирање околине.

- При пројектовању и извођењу радова на реконструкцији и доградњи, употребљеним материјалима, имати у виду специфичност функционалне намене објекта, са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

- **Услови за обнову и реконструкцију објекта**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту не наруше услови дати овим Планом,

- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

- **Зона мешовитог становања:**

Врста и намена објекта

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта:

вишепородичног стамбено-пословног објекта, стамбено-пословног објекта породичног типа и помоћног објекта уз стамбени објекат: гаража и ограда. У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, дозвољена је изградња и пословног објекта. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију зоне - становања.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију - становања. **Део објекта који се намењује за пословне намене не може прећи трећину бруто површине главног објекта.**

У оквиру стамбено-пословног објекта породичног типа може се дозволити изградња максимално 4 мање стамбене јединице.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња само 1 главног објекта, једног помоћног објекта и ако то услови парцеле дозвољавају једног пословног објекта.

У оквиру ове зоне није дозвољена изградња: производних објеката, економских објеката и помоћних објеката уз економске објекте.

Такође, није дозвољена изградња пословног објекта ако на грађевинској парцели не постоји стамбени објекат, односно, ако нису дефинисани услови за изградњу стамбеног објекта.

За изградњу стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за слободностојећи стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 10,0 м, минимална површина парцеле је 300 м².

- за двојни стамбено-пословни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 м. (2x8,0м), минимална површина парцеле је 500,0 м² (2x250,0 м²)

- за стамбено-пословни објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 275,0 м².

Индекс искоришћености грађевинске парцеле намењене за изградњу стамбено пословног објекта породичног типа је максимално 70% а индекс изграђености је максимално 2,4.

За стамбено-пословне објекте породичног типа свих врста грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Предњом фасадом објекат се мора поставити на грађевинску линију. Растојање основног габарита стамбено-пословног објекта породичног типа, од границе суседне грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат са испадима је минимално 1,0 м, од границе парцеле претежно северне(односно западне) орјентације, односно на минимално 3,0м претежно јужне (односно источне) орјентације.
- за објекат у прекинутом низу је 0,0 м, од границе парцеле претежно северне(односно западне) орјентације, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) орјентације је 4,0м (растојање основног габарита без испада).
- за двојни објекат(без испада) у прекинутом низу, од границе парцеле је минимално 4,0 м.

Код издавања услова за реконструкцију и за грађење објеката чије је растојање од грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

На бочним фасадама објеката који су од границе суседне грађевинске парцеле постављени на удаљености од 3,0 m, могу се предвидети само отвори са високим парапетом мин. висине 1,8 m за вентилацију или фиксни отвори за нужно осветљење просторија.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност стамбено-пословног објекта породичног типа је минимално П+1, а максимално П+2, односно П+1+Пк. Дозвољена је изградња- реконструкција подрумске, односно сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина стамбено-пословног објекта породичног типа је максимално 10,6м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно укупна висина објекта не може бити виша од 12м.

Међусобна удаљеност планираних стамбено-пословних објеката породичног типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 м, односно половина висине вишег објекта.
- удаљеност стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 м, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање.
- **за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.**

На парцели кат. бр. 1207, К.О. Бела Црква, увидом у податке РГЗ-а, постоји изграђен приземни стамбени објекат од 446 м², у оронулом стању који се руши до коте - 0,25 од пода приземља изнад постојећег подрума. Подрум се реконструише и дограђује и остаје у функцији новог објекта.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу за изградњу новог стамбено-пословног објекта По+Пр+1, треба поднети овом одељењу захтев за издавање Решења за рушење постојећег, оронулог објекта са прилогом – Пројекат рушења .

7. Увидом у плански документ, Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“), а у складу са чланом 10., став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015), и члана 7. став 2. Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015 и 114/15), **није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом: ROP-BCR-17778-LOC-1/2016.**

Ако се локацијски услови издају по захтеву за који надлежни орган утврди да није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом, ти услови садрже све забране и ограничења садржана у планском документу и констатацију да није могуће издати локацијске услове у складу са поднетим захтевом.

ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

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.

- У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

1) У складу са датим описом у приложеном тексту неопходно је дефинисати да ли постоји потреба за уклањањем неких објеката (или делова објеката), означити објекте који се уклањају (фактичко стање).

2) Изградња прикључне саобраћајнице (прилазни пут- паркирање) на јавној површини није обрађена, није дат опис постојећег стања за исту, начин повезивања преко „пешачких стаза“, повезивање са асфалтним путем, оптерећење и возила за које се пројектује (приступ доставних возила за локале).

У ситуацији приказати саобраћајно решење пешачког и колског приступа - прилаза објекту са јавне површине ул Партизанске.

3) Утврђено је да у идејном решењу: Део објекта који се намењује за пословне намене прелази трећину бруто површине главног објекта, што није у складу са условима из Генералног Плана Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“).

4) Изграђени објекти који су међусобно удаљени мање од 3,0 м при издавању услова за реконструкцију, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија, што у идејном решењу није приказано. У ситуацији ИДР приказати- искотирати, удаљење стамбено-пословног објекта од објекта на суседној парцели бр.1206/2, на западној страни.

5) У табели ИДР, Основни подаци о објекту и локацији, површина земљишта под објектом- заузетост је погрешна, пише 465м², треба 390 м².

6) У идејном решењу – Главна свеска, прилог 05. на стр.5, Општи подаци о објекту и локацији као плански документ на основу којих се издају локацијски услови пише Просторни план општине Бела Црква, а треба да пише Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“).

Напомена: На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради пројекта за грађевинску дозволу, и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Уколико странка у поступку није задовољна локацијским условима *може поднети приговор Општинском већу у року од три дана* од дана пријема локацијских услова.

| | |
|---------------------------|--|
| Стручна и техничка обрада | |
|---------------------------|--|

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник