



**Република Србија**  
**Аутономна Покрајина Војводина**  
**Општинска Управа Бела Црква**  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета:**ROP-BCR-21078-LOC-1/2016**  
Интерни број: **353-91/2016-05**  
Дана: 13.09. 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 **Савић Младена из Зрењанина, ул. Новосадска бр.5/8**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Бојана Алексића из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за изградњу породичног стамбеног објекта, 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 изградњу породичног стамбеног објекта П+0 у улици Вука Караџића бр. 37 у Белој Цркви на кат.парцелама 666 и 667, К.О. Бела Црква**

- 1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“)
- 2.Број катастарских парцела обухваћених пројектом:**парцела бр.666,површине 388 м<sup>2</sup>, и парцела 667, површине 429 м<sup>2</sup> КО Бела Црква, које се налазе у улици Вука Караџића бр.37, у Белој Цркви, и у обухвату су градског грађевинског реона Беле Цркве.
- 3. Површина катастарских парцела:** 817 м<sup>2</sup>.
- 4. Класа и намена објекта:** породични стамбени објекат класе 111011, категорије А.
- 5. Бруто развијена грађевинска површина објекта:** 130,32 м<sup>2</sup>.

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу које је израдио Биро за пројектовање, надзор и инжењеринг“ “ABC-ПРОЈЕКТ”, из Беле Цркве, ул. Цара Лазара, бр.21, одговорно лице пројектанта, Бојан Алексић, дипл.инж арх. бр. лиценце 300 L07112, бр.тех.дневника 15/16 од августа, 2016.године, породични стамбени објекат који ће се изградити је слободностојећи.

Катастарске парцеле број 666, и 667, К.О. Бела Црква, налазе се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, у блоку број 9, односно зона где се налазе наведене парцеле, је градско грађевинско земљиште намењено постојећим и планираним површинама породичног и мешовитог становања. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према одредбама Генералног Плана Беле Цркве.

На парцели кат. бр. 667 постоји изграђен приземни стамбени објекат од 170 м<sup>2</sup>, и помоћни објекат од 23 м<sup>2</sup>, који се задржавају у функцији новог објекта.

У зони породичног становања дозвољена је изградња два стамбених објеката са највише четири стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

**Грађевинска линија:** Грађевинска линија новог стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем и диспозицијом, удаљена 5,0 м, од постојећег стамбеног објекта. Терен је раван.

Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.

- У оквиру ове зоне, може се дозволити изградња стамбеног објекта, уз поштовање диспозиције слободностојећег објекта или објекта у прекинутом низу.
- За слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, а минимална површина парцеле је 300,00 м<sup>2</sup>.
- Урбанистички показатељ - индекс заузетости је максимално 0,6 а индекс изграђености је максимално 1,5.
- Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 5,0 м (основни габарит са испадом). Удаљеност између главног и пратећег објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 5,0 м. Пратећи и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 м, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

• **Заштита суседних објеката**

Код слободностојећег објекта главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели се може дозволити под следећим условима:

Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на мин. 1,0м од границе парцеле претежно северне (односно западне ) оријентације.

Основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин.4,0м од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987 године).
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС» , бр.91/2009).
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине.

- При пројектовању и грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", 58/2012, 74/2015 и 82/2015)
  - Највећа дозвољена спратност стамбеног објеката је П+1+Пк.  
Висина главног објекта је максимално 10,6 м од коте заштитног тротоара објекта до венца, односно максимално слеме 12,0 м. Максимална висина надзидка стамбене поткровне етаже је 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине.  
Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције 20 °- 35°.  
Кровни покривач биће у зависности од нагиба кровне конструкције.
  - Дозвољено је отварања прозорских отвора ка сопственом дворишту уколико је растојање од суседних објеката мин. 4,0 м. Ако је међусобни размак од 3,0 до 4,0 м, дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1,8 м.
  - Изградњом крова не сме се нарушити линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
  - Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,4 м. Код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 м.  
Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.
  - Помочни објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П, а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.
- Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов** да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма . Уклањањем старог објекта не сме се нарушити стабилност суседних објеката.
- 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 2,5м онда се она поставља на грађевинску линију.

● **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 м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг место. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

● **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената**

**објекта:**Објекат не припада евидентираној културно просторној историјској целини. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала.

При пројектовању и извођењу радова на изградњи објекта употребљавати савремени материјал имати у виду и специфичност функционалне намене објекта (простора).

- **Мере заштите културних добара:**

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

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

Спроводи се мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине. Изградња објекта, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.

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.

- **Обезбеђење суседних објеката:** при пројектовању и изградњи посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина изградње; приликом извођења радова обезбедити објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода.

- **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).

- **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.

## 7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Приступни пут грађевинској парцели је из улице Вука Караџића, ширине мин 2,5 м, индиректно преко приступне парцеле бр.667.

У објекту према Идејном решењу бр.15/16, од августа 2016. год., предвиђене су потребне инсталације водовода и канализације, инсталације јаке и слабе струје и биће прикључене на инсталације постојећег објекта.

Прикључак новог објекта на постојећу водоводну, канализациону, електроенергетску и ПТТ мрежу извести према правилима струке, уз сагласност и услове надлежног предузећа .

- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу

у ул. Вука Караџића, у свему према правилима ЕПСа, ПД „Електродистрибуција Панчево“.

- Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према правилима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“.
- *кишна канализација*: 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. Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.**

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи архитектонско-грађевински део, унутрашње инсталације (ВК и Е) и елаборат о енергетској ефикасности зграде.

#### **9. Подаци о постојећим објектима на парцели:** на парцели кат. бр. 667 постоји изграђен приземни стамбени објекат од 170 м<sup>2</sup>, и помоћни објекат од 23 м<sup>2</sup>, који се задржавају у функцији новог стамбеног објекта.

**Напомена:** Пре издавања употребне дозволе урадити пројекат геодетског обележавања и извршити спајање суседних кат. парцела истог власника.

#### **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	Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитровић, дипл.правник