



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-11006-LOC-1/2019

Заводни број: 353-30/2019-05

Дана: 10.05.2019. 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 за локацијске услове инвеститора Бан Зорана, из Аустрије, WIEN, Jakob-Lind-Strasse 14/36, Број: ROP-BCR-11006-LOC-1/2019, за изградњу угоститељског објекта за породична окупљања, на кат.парц. бр. 3482/2 КО Бела Црква поднетог преко овлашћеног пуномоћника, Алексић Бојана, дипл инж арх., из Беле Цркве, на основу члана 53а и 8ђ 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 одлукаУС, бр. 98 / 2013,одлука - УС и бр.132/1, 145/14, 83/2018 и 31/2019), члана 10 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 113/2015, 96/2016 и 120/17), члана 2. став 6, и члана 7. став 3, 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

са подацима о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели бр. 3482/2, КО Бела Црква, у улици Косовској бр.1

1. Утврђују се услови за изградњу угоститељског објекта за породична окупљања категорије V, класификационе ознаке 121 114, површине приземља: 168,99 m², спратности По + П +1, што даје укупну БРУТО изграђену површину 500,46 m², укупне НЕТО површине: 425,37 m², на кат.парцели.бр. 3482/2, КО Бела Црква, на основу Плана Генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016).

2. Број катастарске парцеле обухваћених пројектом: Парцела катастарски број : 3482/2, број листа непокретности 1167, КО Бела Црква налази се у грађевинском подручју насеља Бела Црква, у блоку 3, према ПГР-у.

површина парцеле: парц. на коме је предвиђена изградња угоститељског објекта има површину од 352m², и има саобраћајни приступ на улицу Косовску.

3. Увидом у важећи плански документ утврђено је да није могуће издавање локацијских услова према поднетом захтеву.

3. ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Саставни део локацијских услова је идејно решење урађеног од стране бироа за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ ПРОЈЕКТ”, ул.Цара Лазара бр. 21, из Беле Цркве, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, бр. лиценце 300 L071 12.

Одговорно лице пројектанта: Бојан Алексић, које је подносилац приложио уз захтев из члана 5. став 1. Уредбе.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ИЗ ПГР-а:

Предметна парцела се налази у насељу Бела Црква, у блоу бр. 3, који је намењен:

Блок бр. 3	Намењен је породичном становању, насељском гробљу и заштитном зеленилу. Даље уређење на делу становања ће се вршити према одредбама овог Плана. За проширење гробља обавезна је израда плана детаљне регулације. Намена: породично становање Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк
-------------------	---

Према ПГР-у, Начин спровођења Плана и подела на блокове карта 2.11., за блок бр.3 на површини која је намењена насељском гробљу је обавезна израда Плана детаљне регулације.

Према ПГР-у, Режији заштите културних добара, карта 2.10. парцела спада под целином евидентирано знаменито место – гробље.

Према ПГР-у, Површине јавне намене, карта 2.4, предметна парцела спада у површину која је предвиђена за јавну намену и за утврђивање јавног интереса.

Површине јавне намене су простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови, гробља и др.).

Планиране површине јавне намене у оквиру границе обухвата Плана су:

- комуналне површине (зелена пијаца, сточна пијаца и вашариште, постројење за пречишћавање отпадних вода, гробље, простор за рекултивацију (трансфер станица);
- Према ПГР-у, Подела на карактеристичне целине, Карта 2.2, предметна парцела спада у површину намењену комуналним садржајима, према Карти 2.3, Планирана претежна намена површина предметна парцела спада у површину која је предвиђена за јавну намену – гробље.

У циљу обезбеђивања реализације Плана неопходно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја Плана.

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет, локацијски услови се издају на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију која се не мења.

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи : Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат ће се радити за парцеле на којима не долази до промене регулације, али је потребно дефинисати уређење на парцели. Правила грађења биће дефинисана урбанистичким пројектом.

Урбанистички пројекат се обавезно доноси за утврђивање, да ли је планирани нови објекат и пословна делатност, компатибилани са окружењем и планираној намени у блоку бр.3.

Грађевинска парцела у оквиру зоне становања може бити намењена *само пословању*, уз услов да објекат својом делатношћу не угрожава животну средину. За изградњу ових објеката важе услови дати овим Планом за породично становање. 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.

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.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, гробља су издвојене просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите као знаменита места.

Знаменита места у оквиру ПГР-а:

- Два евидентирана знаменита места - гробља треба редовно одржавати.
- Посебну пажњу обратити на старе споменике, чије рушење треба зауставити.
- Инвеститори су у обавези да пре прибављања локацијских услова на целом обухвату Плана прибаве појединачно конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;

На предметној парцели увидом у приложени КТП, установљено је да се на парцели налазе гробна места и споменици.

5. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

5.1. Приступни пут: предметна парцела има приступ на јавну површину на улици Косовску.

За паркирање возила за сопствене потребе, инвеститор објеката ће обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирати број паркинг места према Правилнику за пословне објекте .

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

5.2. Прикључак објекта на инфраструктурну мрежу биће у складу са условима који се прибављају у оквиру обједињене процедуре електронским путем. За израду урбанистичког пројекта потребно је прибавити услове од надлежних јавних предузећа.

6. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Према ПГР-у, Начин спровођења Плана и подела на блокове карта 2.11., за блок бр.3 на површини која је намењена насељском гробљу је обавезна израда Плана детаљне регулације, до доношења овог плана предметну локацију разрадити Урбанистичким пројектом за изградњу угоститељског објекта за породична окупљања. Израда урбанистичког пројекта, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, биће у складу чл.60, 61,62. и 63. Закона о планирању и изградњи.

Сходно наведеном, налазимо да захтев број : **ROP-BCR-11006-LOC-1/2019**, за издавање локацијских услова за изградњу према приложеном идејном решењу, **није у складу са правилима утврђеним важећим планским документом, Планом Генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016) јер није разрађена потребна планска документација, те није могуће израдити урбанистичке услове у складу са поднетим захтевом странке.**

Према члану10. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015, 96/2016 и 120/17), ако надлежни орган увидом у плански документ, односно сепарат утврди да захтев није у складу са тим документом, односно сепаратом, неће прибављати документацију од органа надлежног за послове државног предмера и катастра, већ ће издати локацијске услове у којима ће констатовати да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом, уз навођење забрана и ограничења садржаних у планском документу, односно сепарату.

Обзиром на неведено, НИСУ ИСПУЊЕНИ УСЛОВИ за грађење у складу са поднетим захтевом. На основу ових локацијских услова инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Одговорни пројектант након разраде потребне планске документације дужан је да идејно решење уради у складу са наведеним условима и ограничењима садржаним у планском документу.

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.
---------------------------	-----------------------------------

**Начелница одељења за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове**

мр Барбара Радосављевић Туртуреја