

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-12977-LOCH-2/2020
Заводни број: 353-33/2020-05
Дана: 08.07.2020. године
Бела Црква, Милетићева бр.2
Телефон: 013/851-224, лок.113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, број: **ROP-BCR-12977-LOCH-2/2020**, инвеститора Стрнад Ладислава, ул. Сарајевска бр.11, Бела Црква, за реконструкцију и доградњу породичне стамбене зграде П+0, на кат.парцели број 1303, К.О. Бела Црква, поднетог преко овлашћеног пуномоћника БИРО „ДЗ ПРОЈЕКТ“ из Вршца, кога заступа одговорно лице Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., 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, 145/14, 83/2018, 31/19,37/19-други закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), 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 реконструкцију и доградњу породичне стамбене зграде П+0, на парцел. кат. број 1303, К.О. Бела Црква, у улици Сарајевској бр.11, 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 и површина парцела:кат. парц. бр. 1303, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви у улици Сарајевској, и налази се у блоку бр. 10, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

Парцела бр.1303, површине 308 м², је : 1) земљиште под зградом и другим објектом, породична-стамбена зграда 61 м², 2) земљиште уз зграду и други објекат 247 м².

Предметна кат.парцела је приватна имовина Стрнад Ладислава 1/1, број листа непокретности 5049, К.О. Бела Црква.

3. Намена земљишта: Блок бр.10, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење и изградња 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 153,98 м² .

6. Идејно решење:

Идејно решење број ИДР-а 47/20 од маја 2020 године, (главна свеска и идејно решење архитектура) је урађено у pdf и dwf формату , које је израдио БИРО „ ДЗ ПРОЈЕКТ “ из Вршца, кога заступа одговорно лице Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., одговорни пројектант , Драган Добросављевић дипл.инж.арх. , лиценца број: 300 6723 04.

Локација: Објекат је лоциран у Белој Цркви на парцели бр.1303, К.О. Бела Црква у улици Сарајевској бр. 11, иза постојећег породичног објекта. Предмет пројекта је реконструкција и доградња породичне стамбене зграде Пр+0.

На предметној парцели кат.топ.број 1303 се налази стамбени објекат површине од 61м² .

Повезивање постојећег и будућег дела објекта извешће ће се двокрилним вратима.

Приземље задржаног објекта се састоји од трпезарије , једне спаваће-дечије собе и трема.

Приземље дограђеног објекта се састоји : од улазног дела , предсобља , дневног боравка са кухињом и оставом , купатила и две спаваће-дечије собе .

Нето стамбена површина приземља задржаног дела објекта износи 49,91м² .

Бруто површина приземља задржаног дела објекта износи 61,00 м².

Нето стамбена површина приземља дограђеног дела објекта износи 81.12 м² ,

Бруто површина приземља дограђеног дела објекта Износи 92.98 м².

-Укупна нето површина објекта износи 131,03м².

-Укупна бруто површина објекта износи 153.98м².

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.

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.

Предметна грађевинска парцела својом изграђеношћу задовољава услове из овог Плана и реконструкцијом се може дозволити доградња постојећег објекта;

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).

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.

- **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.

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.

Приказати везу између постојећег и дограђеног дела објекта. Котирати све основе, приказати висине у пресецима, и удаљења од регулације на парцели, и у односу на суседе.

Приказати уклапање старог постојећег објекта и дограђеног дела стамбеног објекта.

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

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом. Није дозвољена изградња угаоних кула. Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције макс 45°. Кровни покривач зависи од кровног нагиба, користити цреп или друге савремене материјале коју су тренутно у употреби.

Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици. У новим блоковима правац пружања слемена је паралелан са грађевинском (регулационом) линијом.

● **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. 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 објекта.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и трансп., 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 саобраћајни и пешачки : предметној грађевинској парцели је преко постојећег прилаза из улице Сарајевске . Паркирање возила на парцели 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 8 Ц.1.1.0.-Д.07.15– 180465-20, од 06.07.2020. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –180465 -20-UGP од 06.07.2020. 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.

ROP-BCR-12977-LOCH-2-HPAP-2 /2020

7.3. Део објекта који се дограђује биће прикључен на постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу ;

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

Према увиду у КТП не постоје изграђени објекти на парцели које треба уклонити.

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).

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, 83/2018, 31/19, 37/19 -други закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 73/2019).

Локацијски услови важе **24 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.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења
Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.