



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

Број предмета: ROP-BCR-35230-LOCH-2/2021

Заводни број: 353-1/2021-05

Дана: 29.01. 2021. 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 **Број предмета: ROP-BCR-35230-LOCH-2/2021**, Ђорић Николе, из Вршца, ул.Копачичка бр.32, у својству инвеститора, за издавање усаглашених локацијских услова, за **реконструкцију и доградњу породично-стамбене зграде Пр+0, у породично стамбено-пословну зграду По+Пр+0**, на кат.парцели бр. **10917, К.О. Бела Црква, у ул. Соње Маринковић бр. 37**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Драгане Војновић, дипл.инж.арх., из Београда, пројектант Биро „АРХИ-ПРОЈЕКАТ“, из Алибунара, ул.Жарка Зрењанина бр.11-13, 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, 31/2019, 37/2019 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.115/20), и чл.17.Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног-породичног објекта Пр+0, у породично стамбено-пословни објекат По+П+0, у улици Соње Маринковић бр. 37, на кат.парцели бр. 10917, К.О. Бела Црква

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. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парц.кат.бр. **10917, К.О. Бела Црква, површине 1.074 м²**, која се налази у улици **Соње Маринковић бр. 37**, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, приватна је својина 1/1 Ђорић Николе, из Вршца, број листа непокретности 1734, К.О. Бела Црква, и налази се **према ПГР- у, у блоку бр. 22.**

На предметној парцели, увидом у ЛН, РГЗ СКН Бела Црква, постоји изграђени објекат: објекат бр.1- породична стамбена зграда уписане површине 119 м², 2) земљиште уз зграду и други објекат 262м², и њива 2.класе, површине 693 м².

Уређење , реконструкција и доградња на делу становања, на предметној парцели ће се извршити према одредбама овог Плана. Локацијски услови у делу блока 22, се издају на основу постојећег планског документа.

Предметна парцела се не налази у оквиру евидентиране просторно –културно – историјске целине.

3. Површина катастарске парцеле: парцела бр.10917, К.О. Бела Црква, је површине **1.074,00 м²**.

4. Класа и намена објекта: класе **125101**, категорије **Б, 25,2%**

класе **111011**, категорије **Б, 74,8%**

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 296,74 м².

- Површина земљишта под делом објекта који се реконструише: 119,00 м².

6. Техничко решење: Идејно решење је израдио Биро „ АРХИ-ПРОЈЕКАТ“, из Алибунара, ул.

Жарка Зрењанина бр.11-13, Одговорно лице : Александар Радуловић, дипл.инж.арх., ПР ;

Број тех.дневника ИДР-а, 1228/20-П од 28-12.2020.године,

Одговорни пројектант: дипл.инж.арх. Драгана Војновић, број лиценце: 300 N233 14.

Предмет пројекта је реконструкција и доградња постојеће породично-стамбене зграде

Спратности Пр +0, у стамбено-пословни објекат По +Пр +0 .

Објекат је лоциран у Белој Цркви на к.р. бр. 10917, КО Бела Црква у Улици Соње Маринковић бр.37 према датим урбанистичким условима.

Површина задржаног постојећег дела приземља је:

Нето површина задржаног приземља износи 91.63м²

Бруто површина задржаног приземља износи 119.00 м²

Инвеститор ће због својих потреба коришћења простора у једном делу постојећег дела објекта који се реконструише изградити подрумску просторију.

Подрум објекта се састоји од једне подрумске просторије -оставе .

Нето површина подрума објекта износи 27.83 м²

Бруто површина подрума објекта износи 37.96 м²

Приземље реконструисаног-дограђеног дела објекта се састоји од :

стамбеног дела са дограђеним колским пролазом, задржаним предсобљем , кухињом са трпезаријом , оставе, купатила, спаваће собе и помоћне просторије са оставом .

Нето површина приземља Стамбеног дела износи 84.74 м².

Приземље Пословног дела састоји се од: две просторије пословног простора , од којих је једна дограђена , две реконструисане оставе, дограђеног тоалета-купатила и гардеробе .

Нето површина приземља Пословног дела износи 59.18 м².

Укупна површина приземље реконструисаног-дограђеног дела објекта .

Нето површина приземља износи 143.92 м²

Бруто површина приземља износи 183.41 м²

У оквиру приземља је дограђени део објекта намењен побољшању квалитета становања, који се састоји од предсобља, кухиње са трпезаријом и дневним боравком, купатила и две спаваће собе.

Нето површина приземља дограђеног дела износи 62.50 м²,

Бруто површина приземља дограђеног дела износи 75.37 м²

УКУПНА ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Нето површина приземља објекта износи 206.42 м²

Бруто површина приземља објекта износи 258.78 м²

Грађевинска линија: Грађевинска линија стамбеног објекта биће уз регулациону линију улице Соње Маринковић у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Главни улаз у стамбени објекат биће из улице Соње Маринковић.

У објекту је предвиђено извођење инсталација воде, канализације, електричне струје, а за потребе грејања и вентилације су предвиђени одговарајући вентилациони и димњачки канали.

7. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања према ПГР - у:

- Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

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, прекинутом низу, двојни.

- **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:**

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.

Породични стамбени и стамбено-пословни објекти се постављају тако да је слеме управно на регулациону линију, а уколико ширина парцеле дозвољава могуће је градити део објекта паралелно улици, а део управно, па се тако постављају и кровне равни. За непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**
- индекс заузетости парцеле (под објектима) **макс. 50%**

- **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.

Висина надзетка поткровне етажне износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат. Главни објекат се поставља према улици, грађевинска линија се поклапа са регулационом или је увучена, у зависности од положаја осталих објеката у улици.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

- **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.

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.

- **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. За грађевинску парцелу намењену пословању мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

- **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, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. 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. Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици.

● **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 Законом и Правилницима који регулишу конкретну област. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

● **Противпожарни услови:** Приликом пројектовања и извођења наведених радова обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката. У складу са чланом 36 став 1 тачка 2 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС", број 111/09 и 20/15) Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, преко овлашћеног лица по захтеву инвеститора утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара и експлозија предвиђених у техничкој документацији о чему се доноси решење.

● **Уређење парцеле:**

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%, задржавају се постојеће.Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

●**Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката:**

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и ако се новим објектом неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити 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.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

1. надградњу нових етажа - до дозвољене максималне висине у Плану.
2. доградњу објекта - надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
3. реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора уколико се прелазе параметри прописаних овим планом;
4. реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације - дозвољава се
5. реконструкцију фасаде објекта у смислу балкона и лођа - дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно .
6. доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт) .
7. претварање стамбених у пословни простор .
8. претварање помоћног простора (таван,) у поткровље -стамбени простор и пословни простор.
9. реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација).

● **Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:**

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри дозвољава се доградња или надградња објеката ;
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту и доградња објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

● **Паркирање и гаражирање возила :** За паркирање возила за сопствене потребе, власници објекта, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење паркирања приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту, биће из улице Соње Маринковић која је и државни пут I-V реда бр.18.

8.2. Технички услови за пројектовање: ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација “ ;
Број: 1.03.22-02/21 од 20.01.2021 године. ROP-BCR-35230-LOCH-2-HPAP- 3/2021

8.3. Електроенергетска инфраструктура: у свему према условима ЕПС-а , д.о.о., ПД „ Електродистрибуција Панчево“; **Број: 8Ц.1.1.0.–Д.07.15. – 15622 - 21, од 25.01.2021. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 15662-21- УГП, од 25.01.2021. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен 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.

Не вршити плаћање пре достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијање пријаве радова.

ROP-BCR-35230-LOCH-2-HPAP-2/2021

8.4. Доградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

9. Посебни услови:

● **Заштита животне средине:** Предметни објекат према капацитету, није условљен потребом израде процене утицаја објекта на животну средину. Отпадне воде настале у технолошком процесу пре упуштања у отворене канале пречистити на сепаратору уља и масти. Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз путеве.

● **Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:** Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015).

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројекта.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу . Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 118 а. Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Службено лице
Татјана Брэдваровић, дипл.инж.арх.