

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-28313-LOCH-2/2022
Заводни број: 353-128/2022-05
Датум: 22.11.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Одељењу за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, прослеђен је кроз ЦИС, усаглашени захтев за локацијске услове, број:ROP-BCR-28313-LOCH-2/2022, Иван и Данијела Стојковић, ул.Дунавска 60, Банатска Паланка, Бела Црква, у својству носиоца инвестиције, за изградњу породично-стамбеног објекта Пр+1, на катастарс. парц. број 990/4, К.О. Банатска Паланка 1, у улици Дунавска бр.6, насеље Стара Паланка, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Милићев Вукашина из Врачев Гаја, одговорни пројектант Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж. пројектант ИДР-а, геодетски биро „Геоинжењеринг“, ул.1.октобра бр.49, Бела Црква, а на основу 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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног-стамбеног објекта Пр+1, са оградним зидом, на кат.парц. бр. 990/4, К.О. Банатска Паланка 1, у улици Дунавској бр. 6, у насељу Стара Паланка, општина Бела Црква.

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови: Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008), и План детаљне регулације викенд насеља « Клостер » и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела.кат.бр. 990/4 , К.О. Банатска Паланка 1, која се налази у улици Дунавској бр.6, у обухвату је грађевинског рејона насеља Стара Паланка.

На парцели бр. 990/4, КО. Банатска Паланка 1, увидом у копију плана број 952-04-109-19386/2022 од 20.09.2022.године постоји у катастарском оперативном породично-стамбени објекат од 148 м².

Кат.парцела бр. 990/4 , К.О. Банатска Паланка 1, је 1) земљиште под зградом и другим објектом- породично стамбена зграда површине 148 м², и 2) земљиште уз зграду и други

објекат 235 м², укупне површине 383 м², приватна је својина удео ½ Стојковић Данијела, и ½ Стојковић Иван, број листа непокретности 855, К.О. Банатска Паланка 1.

3. Укупна површина катаст. парцеле број 990/4, К.О. Банатска Паланка 1, је 383 м².

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111011, категорије А.

**5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је 250,26 м².
Укупна нето површина новог објекта: 203, 89м².**

Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 125,13 м².

Индекс заузетости је 0,3267; Степен изграђености је 32,67% , што задовољава услове из Плана.

Идејно решење је израдио: геодетски биро, „ Геоинжењеринг “, ул.1.октобра бр.49, Бела Црква, број тех. документације **IDP-E-03-2022** од новембра 2022.год.

Овлашћени пуномоћник: Милићев Вукашин из Врачев Гаја .

Одговорно лице пројектанта: Зоран Илић,маст.инж.геодз., спец.инж. грађ..

Одговорни пројектант : Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж., број лиценце 310 E859 07.

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности Пр+1, на кат.парц. бр. 990/4, КО. Банатска Паланка 1, у ул. Дунавској бр.6 , у насељу Стара Паланка. Такође на регулационој линији са јавном површином, на парцели је пројектован оградни зид са олском капијом и мањом улазном капијом за пешаке. Локација објекта припада петој рађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према ритеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

Регулациона и грађевинска линија и опис објеката: Грађевинска линија оградног зида d=25 cm, висине 2,0м, је постављена на регулациону линију улице Дунавске (ул. Жарка Брэдваровића) у насељу Стара Паланка, а грађевинска линија породично-стамбеног објекта од регулационе линије је удаљена 10,20 м, у свему према графичком прилогу ититуација из идејног решења број Е-03-2022, од новембра 2022.године.

Пристап новом стамбено – породичном објекту, спратности П+1, је са улице Дунавске, (ул. Жарка Брэдваровића) у насељу Стара Паланка , преко надкривене приземне терасе. Улаз у објекат је на северозападној и југоисточној страни објекта. Под приземља је у односу на терен издигнут за 30 cm.

На регулационој линији се поставља оградни зид са улазном капијом за возила и посебном за пешаке. Паркирање возила је предвиђено на предметној парцели.

Пристап парцели број 990/4 к.о. Банатска Паланка 1, је преко колског приступа ширине 3,50м и пешачког улаза ширине 1,20м.

Нови стамбено – породични објекат је постављен на граници парцеле према парцели број 990/3 к.о. Банатска Паланка 1, са североисточне стране уз писмену сагласност власника парцеле број 990/3 к.о. Банатска Паланка 1. Од суседне парцеле број 987 к.о. Банатска Паланка 1, са јужне стране, је удаљен око 3,0м.

Нови стамбено – породични објекат је у основи правоугаоног облика димензија $9,73 \times 12,86$ м. Висина венца је на 6,40 м, док је слеме у највишој тачки 9,45 м од линије терена.

Приземље садржи: ходник, трпезарију - дневну собу, купатило, кухињу и две собе. Тераса са које се улази у стамбено – породични објекат је са подом у равни терена.

Спрат садржи: терасу, ходник, купатило и пет соба.

Конструктивни систем је зидани са хоризонталним и вертикалним аб. серкљажима.

7. Правила грађења у зони породичног становања према Просторном плану.

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом:

- Да има приступ на јавни пут, обезбеђен колски пут у ширини мин. 3,0 м (слободан или преко ајнфора).
- Ширина уличног фронта мин. 10,0 м, двојних 16 м, (две по 8 м), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 m^2 , или се задржава постојећа.

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

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Заштита суседних објеката: Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0 м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Према овој међној линији (суседу) се могу отворити отвори само нестамбених просторија. За објекте у овој зони, чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од 4,0 м, 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 $h=1,8 \text{ m}$. Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0 м. Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парц. (слободан или преко ајнфора) од мин. 3,0 м. Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара. Испад на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе). Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Спратност објекта: Највећа дозвољена спратност објеката је **Пр+1+Пк**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Урбанистички параметри: Максимални индекс заузетости је 50%.

Максимални индекс изграђености је 1,0.

Ограђивање парцеле: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационелиније.

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 стамбених објеката.

Паркирање и гаражирање возила : За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, 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 возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

НАПОМЕНА: 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.

На спрату предметног објекта исправити парапет прозора у спаваћој соби која гледа према суседном објекту на јужној страни, са 140цм на 180 цм.

8. Правила грађења у зони туристичких садржаја према ПДР-у викенд насеља «Клостер» и Старе Паланке:

8.1. Увид у Планско решење:

Локација парцеле број 990/4 К.О. Банатска Паланка I, је земљиште у грађевинском подручју, површине 383м². Приступ објекту је директно са улице Дунавске у насељу Стара Паланка, која је и државни пут II Б реда бр. 312, Врачев Гај- Банатска Паланка-Дунав- међународни пловни пут коридор VII.

Предметна парцела припада зони Централних, туристичких садржаја према Плану детаљне регулације викенд насеља «Клостер» и Старе паланке. (карта бр.5, наведеног ПДР-а).

Централна зона обухвата већи део површине насеља - укупну површину западно од главне насељске улице и северни део источне стране у односу на постојећу главну насељску улицу.

3.1. ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ САДРЖАЈА

Као што је наведено у тачки 2.1. Концепција уређења и подела простора на посебне целине и зоне, у оквиру насеља Стара Паланка је формирана зона туристичких садржаја, зона породичног становања и зона уличних коридора, паркинг површина, пешачких стаза и платоа. С обзиром да постоји тежња да се у наредном временском периоду Стара Паланка развије у озбиљно и квалитетно туристичко насеље, готово читав површина насеља је намењена туристичкој зони, која се у складу са планираним наменама може рашчланити на зону централних садржаја, смештајно-угоститељски комплекс и културно-манифестациони и еколошко-образовни комплекс.

3.1.1. Зона централних садржаја

У оквиру зоне централних садржаја постоји могућност задржавања постојећих објеката, реконструкције и ревитализације, доградње, пренамене постојећих објеката, изградње другог објекта на парцели, као и рушења постојећег и изградње новог објекта на истој парцели.

3.1.1.1. Врста и намена објеката

У зони централних садржаја објекти могу бити чисто пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. Пословно-стамбени објекат подразумева да је преко 50% развијене површине објекта намењено пословању, а у стамбено-пословним објектима је преко 50% развијене површине објекта намењено становању.

3.1.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Дозвољена је парцелација постојећих парцела и формирање нових под следећим условима: за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300 m²; за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 (2x8,0) m, минимална површина је 400 m²; за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална површина је 250 m².

3.1.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објеката у односу на регулациону линију главне улице:

– објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. Степенице за прилаз стамбеном и пословном делу објекта не смеју да прелазе регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Гаража се може поставити на регулациону линију под условом да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе

или у унутрашњост гараже. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Други објекат – помоћни (гаража...) или пословни објекат гради се на минимално 0,5 m од границе суседне парцеле уз границу парцеле претежно северне оријентације, или на удаљености минимално 1,0 m од границе суседних парцела уз границу парцеле претежно јужне оријентације.

Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

3.1.1.4. Урбанистички показатељи и архитектонско и естетско обликовање објекта

Степен заузетости парцеле је до 60%, а дозвољена спратност до П+1+Пк.

Приликом обликовања, како објекта тако и јавних површина (тргова, уређених зелених површина), неопходно је водити рачуна о низу различитих фактора, као што су природне карактеристике предметне локације, традиционални тип градње присутан у оквиру зоне породичног становања, као и савремене тенденције у градњи препоручене за културно-манifestациони и еколошко-образовни комплекс.

Зона центалних садржаја мора да буде простор који ће бити конципиран на такав начин да успешно кореспондира како са традиционалним, тако и са савременим обликовним карактеристикама.

Фасаде објекта могу бити малтерисане (препоручује се бела боја) и у комбинацији са црвеном фасадном опеком или дрветом. Да би се у одређеној мери испоштовале савремене тенденције у градњи, употреба стакла је такође дозвољена.

Обавеза пројектанта је да реши постављање клима уређаја да буду скривени, као и да реши одвођење отпадне воде из клима уређаја. Препоручује се уградња централног клима уређаја, као и централног усисивача у објекте у којима ће боравити већи број људи.

9. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

9.1. Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Дунавске (ул. Жарка Брادرковића), која је и државни пут II Б реда бр.312, Врачев Гај-Банатска Паланка-Дунав- међународни пловни пут коридор VII, у насељу Стара Паланка. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

9.2. Прикључак на електромеру: према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 – 415143 - 22, од 03.10.2022. године и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –415143 – 22-UGP, од 03.10.2022. 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.

9.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу:

биће према техничким условима, ДЈУП „ Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 2215-03/2022 од 06.10.2022.године.

фекална канализација: Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0м од објекта и границе суседне парцеле.

9.4. 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.

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

На парцели бр.990/4, КО. Банатска Паланка 1, увидом у копију плана број 952-04-109-19386/2022 од 20.09.2022.године постоји у катастарском оперативном породично-стамбени објекат од 148 м², који на терену не постоји, али га треба избрисати из катастарског оператива до подношења захтева за употребну дозволу.

Напомена: 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 објекта („ Службени гласник Републике Србије“, број: 73/2019).

За изградњу оградног зида на регулационој линији радови се изводе на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе. Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. овог закона, који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта.

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

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.

