

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-23628-LOCH-2/2020
Заводни број: 353-52/2020-05
Дана: 30.09.2020. 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 усаглашеном захтеву **број: ROP-BCR-23628-LOCH-2/2020, инвеститора Мрзић Гордане**, ул. Кардељева 36, Затоње, општина Велико Градиште, за изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на кат.парц.бр. 4482/1, К.О. Врачев Гај 1, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Бојана Алексића, ул. Цара лазара 21, из Беле Цркве, 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 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 73/2019), 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 изградњу породичног стамбеног објекта П+1, на катастарској парцели бр. 4482/1,
КО Врачев Гај 1

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

План 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 : **4482/1**, површине **2.098 m²**, број листа непокретности 1338, КО Врачев Гај 1, налази се у грађевинском подручју насеља Бела Црква, у блоку **31**, према ПГР-у.

3. Класа и намена објекта: објекат класе **111 011**, категорије **А**.

Укупно бруто изграђена површина је **170,65 m²**.

4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ИЗ ПГР-а:

Предметна парцела се налази у насељу Бела Црква, у блоу бр. 31, који је намењен:

<p>Блокови бр. 30 и 31</p>	<p>Намењени су воденим површинама – језерима и површинама за туризам, спорт и рекреацију и <u>мањи делови блокова за породично становање типа вила</u>. За уређење и изградњу обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p>Намена: туризам, спорт и рекреација Индекс заузетости укупне површине: максимум 20% Спратност: максимум: П+4 Уређене зелене површине: мин. 40%</p> <p>Намена: породично становање типа вила Индекс заузетости парцеле: максимум 40% Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Уређење и изградња биће према условима из Плана генералне регулације насеља Бела Црква.

Саставни део локацијских услова је идејно решење ИДР бр.31/20 од августа 2020 године, 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.

Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+1, у Белој Цркви, у улици Виноградској бр. 12, на катастарској парцели 4482/1, К.О. Врачев Гај 1. Локација објекта припада првој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Терен је раван.

На парцели постоји изграђен главни објекат-викенд кућа.

Новопроекттовани објекат је позициониран у висини постојећег објекта који се уклања након што новопроекттовани објекат буде у потпуности завршен.

Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена око 36,0 м, а објекат је слободностојећег типа. Нови стамбено-породични објекат решен је у оквиру габарита (8,21 x 8,76) м, **спратности приземље и спрат.**

Приземље се састоји од улазног ходника, дневне собе са трпезаријом, купатило, кухиња и спаваћа соба, а на спрату је ходник, две спаваће собе, купатило и комбинована соба. До спратне етаже долази се спољњим степеништем које води до терасе.

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 139,56м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (НПО) = 170,65м²

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) = 170,65м²

5. Правила за изградњу из Плана генералне регулације насеља Беле Цркве :

Блок бр. 31, намењен воденој површини – Врачевгајском језеру, површинама за туризам, спорт и рекреацију и породичном становању типа вила:

Изградња нових објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

5.1.4. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања типа вила

Ова зона подразумева изградњу објеката породичног становања са могућношћу изградње апартмана за издавање (туристички садржаји) у оквиру истог објекта.

Овај тип становања је предвиђен у блоковима бр. 27, 30 и 31.

Могућа је изградња и у другим блоковима са породичним становањем, где постоје интереси и просторни услови, у складу са овим Планом.

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња и уређење садржаја везаних за побољшање туристичке понуде (или за сопствено коришћење) – мањих базена и просторија за њихово одржавање (базени се не обрачунавају у параметру заузетости парцеле), салетли и сл. Помоћне просторије се морају сместити у оквиру планираног објекта.

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

У оквиру ове зоне, у зависности од локације и величине парцеле може се дозволити изградња следећих објеката:

- главни објекат - породични стамбени објекат и породични стамбени објекат са апартманима за издавање. Објекат може да се гради као слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу;
- гаража или наткривени паркинг простор, уколико објекат има апартмане, за потребе гостију.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња једног главног објекта.

Базен може да се гради као отворени или у склопу главног објекта.

Није дозвољена изградња пословних објеката, нити формирање пословног простора у оквиру главног објекта, осим садржаја везаних за туристичку понуду (апартмани и угоститељски и трговински садржаји).

- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Минимална величина парцеле је 600 m^2 , док се максимална величина не ограничава.

Минимална ширина парцеле за:

- слободностојеће објекте је $15,0 \text{ m}$;
- двојне објекте је $10,0 \text{ m}$;
- објекте у прекинутом низу је $12,0 \text{ m}$.

На грађевинској парцели чија је површина једнака минималној прописаној ширини може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта типа виле спратности П+Пк, са једним станом, индекса заузетости парцеле до 40%.

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

Уколико је ширина уличног коридора $14,0 \text{ m}$ или више грађевинска и регулациона линија могу да се поклапају, или да грађевинска линија буде удаљена од регулационе мин. $3,0 \text{ m}$.

Када је улични коридор ужи од $14,0 \text{ m}$ грађевинска линија се поставља на мин. растојању од $3,0 \text{ m}$ од регулационе линије.

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 западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

Гаража се може поставити уз регулациону линију (с тим да се врата не смеју отворати према јавној површини), или на удаљености од мин. 5,0 m од регулационе линије (за дужину аутомобила).

Објекти и њихови најистуренији делови (рачунајући и надземни и подземни простор) не смеју прелазити границе суседних парцела. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

• Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Направљена је разлика у индексу заузетости парцеле, у зависности од величине парцеле:

- | | |
|--------------------------------------------|------------|
| - парцеле мање/једнаке 1000 m ² | макс. 30%; |
| - парцеле веће од 1000 m ² | макс. 20%; |
| - уређене зелене површине | мин. 50%. |

• Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Спратност главног објекта на парцели износи од П (приземље) до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље), с тим да је дозвољена изградња подрумске или сутеренске етаже као и базена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Висина главног објекта – растојање од заштитног тротоара до слемена је 12 m, односно до стрехе 9,0 m.

Минимална кота приземља је +0,6 m, код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено угоститељском садржају, минимална кота приземља је +0,3 m.

• Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање главних објеката зависи од концепта поставке на парцели, те за објекте у прекинутом низу и слободностојеће објекте тај размак износи минимум 4,0 m, односно најмање половину висине објекта.

Базен може бити у склопу главног објекта и као одвојени објекат. Растојање од суседне парцеле је минимум 4,0 m.

Код објеката у прекинутом низу на зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели.

- Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинске парцеле са уличне стране могу се оградавати комбинованом оградом висине 1,8 m, где нетранспарентни део износи максимално 0,9 m.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да стубови и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади на минимум 0,5 m од границе парцела или транспарентном оградом или од чврстог материјала до висине 1,8 m, која се поставља тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду према претежно северној (сопственој) међи и до половине међе прочеља парцеле.

Водонепропусне сабирне јаме за одлагање фекалних и отпадних вода као прелазно решење (само ако нема градске канализационе мреже до њене реализације) могу се градити на минимум 3,0 m од објеката и граница парцеле на којој се граде.

- 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 m.**

За паркирање возила обавезно је обезбедити простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута, како за сопствене потребе, тако и за госте, уколико постоје собе или апартмани за издавање.

- 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. Забрањена је употреба јаких боја, осим у детаљима, чија укупна површина не може да пређе 10% укупне површине фасаде која се обрађује.

Кров може бити раван, са кровном терасом, са плитким коровом (нагиб од 15%), затим кос, са нагибом кровних равни макс. 45°. Кровни покривач зависи од типа крова и примењеног архитектонског израза.

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

Архитектура објекта гараже треба да буде таква да чини целину са главним објектом.

6. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Нови објектат прикључити на постојећу водоводну, канализациону, и електроенергетску мрежу, и извести према техничким условима надлежног предузећа или организације.

6.1. Приступни пут:

изградити приступни пут мин ширине 2,5 м, за приступ на јавну површину на некатегорисани општински пут на кат.парц.бр. 4493 КО Врачев Гај 1.

За паркирање возила за сопствене потребе, инвеститор објеката ће обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

6.2. електро mreжа:

прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу у свему према **условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 270305-20, од 28.09.2020. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 270305-20- УГП, од 28.09.2020. год., и Упутства** о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен уз ове услове, и 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-23628-LOCH-2- НРАР-2/2020

6.3. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу : према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, број:1.03.681-02/20, од 30.09.2020.године.

ROP-BCR-23628-LOCH-2-НРАР-3/2020

- **Одводњавање површинских вода:** решити слободним падом према атмосферском каналу. 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.

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

Да би се изградио нови објекат на катастарској парцели бр. 4482/1, КО Врачев Гај 1, потребно је уклонити постојећи објекат-викенд кућу површине 79,0 м², који нема употребну дозволу. Постојећи објекат на парцели биће порушен на основу решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

8. Енергетска ефикасност објекта: Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011). Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

9. Заштита 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.

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

11. 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).

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу у складу са 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), и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, електронским путем, у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи.

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 за урбанизам,
привреду и инспекцијске послове**

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.