

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-6815-LOC-1/2022
Заводни број: 353-25/2022-05
Датум: 12.04.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, за локацијске услове, **број: ROP-BCR-6815-LOC-1/2022**, Срдановић Јоца, Wien, Engerthstrasse 83-97, Аустрија, у својству носиоца инвестиције, **за издавање локацијских услова за изградњу породично-стамбеног објекта Пр+Пк, на катастарској парцели број 1619, К.О. Бела Црква**, у улици Милетићевој бр.62, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Алексић Бојана, дипл.инж.арх., из Беле Цркве, 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., 115/20), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу новог породичног стамбеног објекта П+Пк, на парцел. кат. број 1619, К.О. Бела Црква у улици Милетићевој бр.62

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 парцеле: катаст. парц. бр. 1619, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Милетићевој бр.62, и налази се у блоку бр.1, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

На парцели бр. 1619, К.О. Бела Црква, која је површине 727 м², увидом у копију плана издатом од РГЗ СКН Бела Црква број: 952-04-109-5203/2022, од 16.03.2022. године, и лист непокретности бр.816, К.О. Бела Црква, постоји: 1) породични стамбени објекат од 221 м², 2) помоћни објекат од 17 м² и 3) земљиште уз зграду и други објекат површине 489 м². Предметна кат.парцела је државна својина 1/1, права коришћења имају: ½ Срдановић Бранкица и ½ из Кусића и Срдановић Јоца, Wien, Аустрија, број листа непокретности 816, К.О. Бела Црква. На парцели постоји забележба бр. 952-02-5-109-118894/2021.

3. Намена земљишта: Део блока бр.1, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење 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 226,83 м².

Блок бр. 1	<p>Намењен је породичном становању, јавним службама и верском објекту. Део блока (део породичног становања, јавне службе, верски објекат) се налази у оквиру централне зоне, а уједно и у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине. Већи део становања је у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине. За све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.</p> <p>Намена: породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

б. Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 01/22 од јануара 2022.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Бојан Алексић, број лиценце 300 L071 12.

Локација: Нови породични стамбени објекат **Пр+Пк** ће се изградити на кат. парц. број 1619, К.О. Бела Црква, у улици Милетићевој бр.62, у Белој Цркви.

На предметној парцели увидом на лицу места постојећи објекти су уклоњени па их је потребно избрисати из катастарског операта, подношењем захтева за брисање објеката РГЗ СКН Бела Црква пре подношења захтева овом одељењу за употребну дозволу.

У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, је приказан положај новог стамбеног објекта П+Пк, који се поставља на регулациону линију са улицом Милетићевом а стреха прелази део регулационе линије са јужне стране . Према чл. 29. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (“Службени гласник РС” бр., 22/2015) исподи на објекту не могу прелазити регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,0м. Према чл. 31. истог Правилника грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.3- основа приземља, није приказано јасно да ли део уличне фасаде прелази преко регулационе линије, па ако је тако треба исправити за грађевинску дозволу , објекат са фасадном облогом треба да буде унутар грађевинске и регулационе линије са улицом Милетићевом.

Нови стамбено-породични објекат габарита око 8,80 м x 11,24 м, са тремом из задњег дворишта има главни улаз са источне стране из дворишта, објекат је полуутраћеног је типа, позициониран тако да је одмакнут мин. 0,9 м, од парцеле 1622, К.О Бела Црква, западне оријентације, и око 3,0 м, са источне стране од к.п. бр. 1618 , К.О Бела Црква. Са јужне стране се граничи са парцелом улице Милетићеве где парцела има излаз на јавну површину.

Локација објекта припада другој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је у паду ка регулацији улице Милетићеве.

Грађевинска и регулациона линија: пројектованог објекта, се поклапају, односно грађевинска линија је на регулационој линији улице Милетићеве у складу са ситуационим решењем, у ИДР-у.

етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **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.

- **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. 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 стамбених објеката.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, 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.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз саобраћајни и пешачки : грађевинској парцели је преко постојећег прилаза из улице Милетићеве. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу. На парцели је обезбеђено једно место за паркирање.

8.2. 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.07.15–118639 -22, од 21.03.2022. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –118639 -22-UGP од 21.03.2022. 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.

8.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу: биће према техничким условима, ДЈУП „ Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 601-03/22-02 од 06.04.2022.године.

8.4. 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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Према увиду у КТП постоје објекти које треба уклонити.На предметној парцели увидом на лицу места постојећи објекти су уклоњени па их је потребно избрисати из катастарског оператa, подношењем захтева за брисање објеката РГЗ СКН Бела Црква пре подношења захтева овом одељењу за употребу дозволу.

10. 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 и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

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, 9/2020 и 52/2021) 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 Брaдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.