

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-27231-LOC-1/2022
Заводни број: 353-92/2022-05
Датум: 29.09.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове **број: ROP-BCR-27231-LOC-1/2022**, Владанке Недељковић, ул.Соње Маринковић, бр.19 а, Бела Црква, у својству носиоца инвестиције, за **доградњу породично-стамбеног објекта По+П+Пк, на катастарс. парц. број 2729/4, и 2729/5, К.О. Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Галкан Ивана, дипл.инж.арх., из Врачев Гаја, пројектант ИДР-а, биро „ Mont Metal SN“, д.о.о., из Вршца, ул.Жарка Зрењанина бр.9а, а 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-др.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

Доградња породично-стамбеног објекта По +П, у По+П+Пк, на катастарс. парц. број 2729/4, и 2729/5, К.О. Бела Црква у улици Соње Маринковић, бр.19а, 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-исправка).
- 2. Број катастарских парцела обухваћених пројектом: бр. 2729/4 и 2729/5, К.О. Бела Црква,** које се налазе у улици ул.Соње Маринковић, бр.19 а , у обухвату су грађевинског рејона насеља Беле Цркве, и налазе се према ПГР-у у блоку бр. 22. Кат. парцела бр. 2729/4, К.О. Бела Црква, површине 186 м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом -породична стамбена зграда 49 м², 2) земљиште под делом зграде 9 м², и 3) земљиште уз зграду и други објекат 128 м². Кат. парцела бр. 2729/5, К.О. Бела Црква, површине 94 м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда 57 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат 37 м². Приватна је својина 1/1 Недељковић Владанке, лист непокретности 2179, К.О. Бела Црква.
Блок бр.22 : Намењен је породичном становању, туристичким и спортско-рекреативним садржајима и парковској површини. Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама Плана генералне регулације насеља Бела Црква.
- 3. Укупна површина катаст. парцела бр. 2729/4 и 2729/5, К.О. Бела Црква, је 280,00 м²**

4. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111 011, категорије А, 100%.

5. Подаци о објекту који ће се доградити :

Укупно бруто разв. грађевинска површина објекта надземно постојеће стање: 66 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина постојеће: 78,36 м²

Укупно бруто разв. грађевинска површина објекта надземно ново стање: 133,83 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина ново стање: је 146,25 м².

Идејно решење бр.тех.дневника **ИДР број 91.1/22, од јула 2022.** год., је израдио: „ Mont Metal SN “ д.о.о. из Вршца 26 300, ул. Жарка Зрењанина бр.9а. Одговорно лице пројектанта Иван Ћирић, дипл.инж.арх. директор. Главни пројектант: Милорад Ћирић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 1922 03. Пуномоћник: Галкан Иван, дипл.инж.арх. из Врачев Гаја, општина Бела Црква.

Локација: Објекат је лоциран у Белој Цркви на кат. парцелама број 2729/4 и 2729/5, у КО Бела Црква, у ул. Соње Маринковић бр. 19а. Предмет пројекта је доградња породичне стамбене зграде габарита 9,28 x 7,14 м, спратности По+П+0. Породична стамбена зграда од 66 м² од чега је 57 м², уписано на парцели к.бр. 2729/5, а 9 м², на к.парц.бр. 2729/4, КО Бела Црква, је објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, спратности постојеће По+П+0, који се дограђује у По+П+Пк.

Подрум се састоји од подрумске оставе. Нето површ. подрума износи 8,0м². Приземље објекта се састоји од предсобља са степеништем, једне собе и гараже. Нето површ. приземља износи 55,40м². Поткровље се састоји од предсобља са степеништем, две спаваће собе, купатила и лође. Нето површ. подкровља износи 57,34 м².

Новопроековано стање: Укупна бруто површина објекта По+П+Пк - 146.25м²

ДОГРАДЊА објекта (поткровље): 67.89м²

БРГП надземно објекта По+П+Пк - НОВОПРОЕКТОВАНО: 133.83м²

Површина постојећег објекта који се дограђује: 78.36м²

Индекс изграђености по ИДР-у је 0,23.

6. Правила за изградњу објеката према ШГР – у: Правила за изградњу објеката у зони породичног становања из Плана:

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 грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са макс. два стана, индекса изграђености до 0,6.

Грађевинска линија: Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

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. 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.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: Породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: **максимум: П+1+Пк ;** - 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 етаже 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 етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

На свакој грађевинској парцели породичног становања мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

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.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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 паркирање свих врста возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру грађевинске парцеле- паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле. Приказати решење у пројекту за грађевинску дозволу. Уколико на парцели постоји више станова (највише 3) мора се обезбедити простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг или гаражно место.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта : Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају. 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.

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. („Сл. гласник РС", број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони).

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 објеката (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 новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;

- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту: Постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице Соње Маринковић бр.19а .На парцели је обезбеђено једно паркинг место у гаражи. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

-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.

7.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу: дограђени део стамбеног објекта прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну и канализациону мрежу .

7.3. Прикључак дограђеног стамбеног објекта на електроенергетску мрежу: прикључак је постојећи на електроенергетску мрежу .

Напомена: Задржава се постојећи прикључак на постојећем стамбено-породичном објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

8. Посебни услови: Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Нема објекта за уклањање. У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

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 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 објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019).

Напомена: До подношења захтева за употребну дозволу спојити кат. парцеле истог власника бр. 2729/4 и 2729/5, К.О. Бела Црква.

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.

