

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-4151-LOCH-2/2022
Заводни број: 353-32/2022
Датум: 31.03.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за усаглашене локацијске услове, број: **ROP-BCR-4145-LOCH-2/2022**, Данијел Аурел Борка из Беле Цркве, ул. Моравска бр.17, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног породичног објекта бр.1 спратности П+0, са пренаменом помоћног објекта бр.2 у породично стамбени објекат Пр+Пк, у Белој Цркви, ул. Сарајевска бр.58, на кат.парцели бр. 10921 К.О. Бела Црква, поднетог преко пуномоћника „БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ“ ПР. Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. и Вршца, ул. Сремска 69а, 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

Реконструкција и доградња постојећег стамбеног породичног објекта бр.1 спратности П+0, са пренаменом помоћног објекта бр.2 у породично стамбени објекат Пр+Пк у Белој Цркви, ул. Сарајевска бр.58, на кат.парц.бр.10921, 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: бр. 10921, К.О. Бела Црква, која се налази у улици Сарајевска бр.58, и у обухвату је грађевинског рејона Беле Цркве, налази се према ПГР-у, у блоку бр.10.

Кат. парцела бр. 10921, К.О. Бела Црква, укупне површине 491м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породичним стамбеним објектом 44 м², 2) земљиште под зградом и другим објектом-помоћни објекат 17 м², 3) земљиште под зградом и другим објектом- породична- стамбена зграда 46 м², 4)земљиште уз зграду и други објекат 126 м², и 5) њива 1.класе површине 258 м².

Приватна је својина 1/1 Борка Данијел Аурела, лист непокретности 567, К.О. Бела Црква.

Блок бр.10, Намењен је породичном становању, даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама Плана генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“бр.11/2016 и 15/2016). Реконструкција и доградња предметног објекта ће се извршити према одредбама овог Плана.

Намена породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност: максимум П+1+Пк

3. Укупна површина катаст. парцеле бр. 10921, К.О. Бела Црква: 491,00 м².

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

5. Подаци о објекту који ће се доградити и реконструисати :

Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 108,54 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина : 108,54 м²

Укупно бруто развијена грађевинска површина на парцели је 198,48 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина приземља је 143,70 м².

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број 16/22, од јануара 2022. год., је израдио:

Биро за пројектовање „БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ“ из Вршца, ул. Сремска 69а, одговорно лице пројектанта ПР Драган Добросављевић, дипл.инж.арх.

Главни пројектант: Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 6723 04.

Пуномоћник: „БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ“ ПР. Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. из Вршца.

Локација: Објекат је лоциран у Белој Цркви на парцели 10921, К.О. Бела Црква, која се налази у улици Сарајевска бр.58. На парцели се налази породична стамбена зграда 1) од 44 м², 2) помоћни објекат од 17 м² и 3) породична- стамбена зграда површине од 46 м².

Предмет пројекта је реконструкција и доградња породичне стамбене зграде спратности с тим да се помоћни објекат бр. 2 (два) , тотално реконструише и презиђује – замењује новим делом објекта спратности приземље + поткровље .

Приземље објекта се састоји од : наткривеног пешачког пролаза , предсобља са степеништем , кухиње са трпезаријом и дневним боравком и једне спаваће – дечије собе . Нето корисна површина приземља објекта износи 44.98м² , бруто површина приземља објекта износи 53,76м².

Поткровље објекта се састоји од предсобља са степеништем , купатила , две спаваће –дечије собе и терасе. Нето површина поткровља објекта износи 50.43 м² , бруто површина поткровља објекта износи 54.78м².

-Укупна нето површина објекта износи 95.41м²

-Укупна бруто површина објекта износи 108,54м²

Индекс заузетости по идејном решењу је 29,26 % . Индекс изграђености је 0,40.

6. Правила за изградњу објекта према ПГР – у:

Правила за изградњу објекта 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 грађња 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 истој грађевинској парцели могу се градити и: - помоћни објекти, као што су: летња кухиња, остава, гаража, котларница, бунари и септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу);

- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0 m²;

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 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 надзидана 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.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Висина оградне утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу).

Ограда, стубови оградне 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 парчета $h=1,8$ m.

Међусобна удаљеност породичних објеката је половина висине вишег објекта, а минимално 4,0 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. 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 усклађити са суседним објектима. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције макс 45°. Кровни покривач зависи од кровног нагиба, користити црп 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, једнобразно .
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 новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

Паркирање и гаражирање возила : Према ППР-у, за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

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 Сарајевске. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

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

7.3. Прикључак реконструисаног и дограђеног стамбеног објеката 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 тотално реконструисати: Постојећи породично-стамбени објекат бр.1, на кат.парц.бр.10921, К.О. Бела Цркваје предвиђен за реконструкцију и доградњу, с тим да се помоћни објекат бр.2, тотално реконструише и пренамењује у стамбено-породични висине приземље са поткровљем .

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.

10. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8^г МПС 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 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 Брادرковић дипл.инж.арх.
---------------------------	----------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл инж.грађ.