

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-33138-LOC-1/2022
Заводни број: 353-119/2022-05
Датум: 26.10.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Одељењу за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове, број: ROP-BCR-33138-LOC-1/2022, Вранић Љубише, Сарајевска 63, Бела Црква, у својству носиоца инвестиције, за изградњу новог породично-стамбеног објекта П+1, на катастар. парцелама број 277 и 278, К.О. Бела Црква, у улици Сарајевској бр.63, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Алексић Бојана, дипл.инж.арх., 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, 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 новог породичног стамбеног објекта П+1, на кат.парц. бр. 277 и 278 , К.О. Бела Црква у улици Сарајевској бр. 63, 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 катастар. парцела обухваћених пројектом: бр. 277 и 278, К.О. Бела Црква, које се налазе у улици Сарајевска бр.63, у обухвату су грађевинског рејона насеља Бела Црква, и налазе се према ПГР-у, у блоку бр.10.

Кат. парцела бр. 277, К.О. Бела Црква, укупне површине 250м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породичним стамбеним објектом 36 м², 2) земљиште под зградом и другим објектом - помоћна зграда 22 м², и 3) земљиште уз зграду и други објекат 192 м². Катастарска парцела бр. 278, К.О. Бела Црква, површине 227м², је 1) њива 1.класе 227м².Приватна је својина 1/1 Љубише Вранића, лист непокретности 783, К.О. Бела Црква.

3. Укупна површина катастарских парцела: 277 и 278, К.О. Бела Црква је 477 м².

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

5. Укупна бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је 192,68 м².
Укупна нето површина новог објекта: 156,24 м².

Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 95,20 м².

Индекс заузетости парцела је 35,59 % (заједно са објектима који су у процесу озакоњења),
Индекс заузетости је по ИДР-у 20% (што све задовољава услове из плана).

Потребно је изменити у 35,59% у пројекту за грађевинску дозволу.

6. Локација: пројектован је породични стамбени објекат спратности П+1, у ул. Сарајевској бр. 63, на кат.парц. бр. 277 и 278, К.О. Бела Црква. Локација објекта припада другој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевин. земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони., терен је раван. Нови породично-стамбени објекат се поставља делом на месту старог породично-стамбеног објекта бр.1 и старог помоћног објекта бр.2, из листа непокретности бр.783, К.О.Бела Црква, који су на терену уклоњени али се морају избрисати и из катастарског операта.

На предметној локацији се налази породично-стамбени објект од 74,56 м², постављен на регулациону линију улице Сарајевске, који је у процесу озакоњења.

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

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија новог објекта је од регулационе линије удаљена 8,11 м, у складу са ситуационим решењем, ИДР-а. Објекат је удаљен је од парцеле са источне стране бр.280, К.О. Бела Црква за 0,55м.

Нови стамбено-породични објекат је увучен унутар парцеле, а наслоњен и вратима повезан са стамбеним објектом који је у поступку озакоњења. Функција новог породично-стамбеног објекта решена је у оквиру приземне и спратне етажне. У објекат се улази преко бочног улаза који се налази на западној фасади из дворишта, а има и улаз из ајнфора преко ходника постојећег стамбеног објекта.

Према тексту у ИДР-у, комуникација са спратом је преко степеништа и преко ходника постојећег стамбеног објекта, што није приказано у графичким прилозима, а потребно је приказати позицију степеништа за спрат у пројекту за грађевинску дозволу.

У приземљу су пројектоване дневна соба са кухињом, оставом и трпезаријом (као јединствена просторија), дегажман, купатило, а из дворишта на крају објекта је котларница. На спрату су пројектоване четири спаваће собе, тераса и ходник. Све просторије су природно осветљене и вентилисане. Предметни породично стамбени објекат представља јединствену функционалну целину.

Напомена: У Идејном решењу бр.тех.дневника 22/22 од октобра 2022.године исправити димензију парапета са 80 на 180цм, у приземљу у просторији дегажман и купатилу, да би решење било у складу са условима из плана.

7. Правила за изградњу објекта према ПГР – 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 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%

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 надзетка 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.

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.

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 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.

- **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 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).

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту:

Постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице Сарајевске. На парцели је потребно обезбедити два паркинг места. 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.

8.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:

нови стамбени објекат прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну и канализациону мрежу .

8.3. Прикључак новог стамбеног објеката на електроенергетску мрежу: задржати постојећи прикључак 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 на електроенергетску мрежу.

9. Посебни услови:

1. 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.

2. До издавања употребне дозволе треба спојити парцеле истог власника кат.бр. 277 и 278, К.О. Бела Црква. Спајање суседних катастарских парцела истог власника, врши се на основу елабората геодетских радова.

10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: према увиду у копију плана број 952-04-109-22004/2022 од 25.10.2022.године на парцели кат. бр. 277, К.О. Бела Црква, постоји породично-стамбени објекат бр.1 од 36 м², и помоћни објекат бр.2 од 22 м², који треба избрисати из катастарског операта.

Обратити се РГЗ, СКН Бела Црква, Милетићева бр.2, ради брисања ових објеката.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити лист непокретности са избрисаним објектима.

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 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 Брэдваровић, дипл.инж.арх.
---------------------------	------------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл инж.грађ.