



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-25339-LOC-1/2017

Заводни број: 353-104/2017-05

Дана: 07 .09. 2017. 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 захтеву поднетим кроз ЦИС, број: **ROP-BCR-25339-LOC-1/2017**, **Аврамовић Василија**, ул. Хајдук Вељка бр. 40, из Беле Цркве, у својству носиоца инвестиције, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, дипл.инж.арх. Алексић Бојана, из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за изградњу породичног стамбеног објекта По+П+1, на кат.парц.бр.10446/43, и 10446/44, К.О. Бела Црква, у Белој Цркви, 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 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта По+П+1, на парцелама кат.број 10446/43, и 10446/44, КО Бела Црква, у улици Хајдук Вељка бр.18, 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).

2. Целина зоне: где се налазе катастарске парц. бр. 10446/43, и 10446/44., К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Хајдук Вељка бр.18, и налази се у блоку бр. 8, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

3. Намена земљишта: Блок бр.8, Планом генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016), намењује се:

<p>Блокови бр. 8, 9 и 10</p>	<p>Намењени су породичном становању. У оквиру блока број 9 налази се објекат јавних служби, а мањи део блока број 9 се налази у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине. Делови сва три блока уз улицу Саве Мунђана су у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине, па је 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</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
-------------------------------------	--

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

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 244,85 м² .

6. Правила грађења : Према Идејном решењу које је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг“АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 52/17 од маја 2017.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, бр лиценце 300 L071 12, породични стамбени објекат који ће се изградити на кат. парц. бр. 10446/44, КО Бела Црква, је слободностојећи. На основу пројектног задатка Инвеститора пројектован је породични стамбени објекат у Белој Цркви, По+П+1 у улици Хајдук Вељка бр.18, на катастарској парцели број 10446/44, К.О. Бела Црква. Предметна парцела има излаз на улицу Хајдук Вељка преко парцеле бр. 10446/43, истог власника на којем се налази постојећи породични стамбени објекат.

Локација објекта припада другој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Објекат се не налази у оквиру заштићене околине евидентиране просторно –културно-историјске целине.

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија новог стамбеног објекта биће удаљена од регулационе линије парцеле улице Хајдук Вељка у складу са ситуационим решењем, у ИДР-у. Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле бр.10446/44 мин 4 м, у односу на границу са парцелом бр.10446/43, која је у власништву инвеститора број листа непокретности 1811, К.О. Бела Црква.

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- **за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 м, минимална површина парцеле је 300,0 м²;**

Правила грађења у зони породичног становања:

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);
- економски објекти (објекти за гајење домаћих животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња).
- **Главни објекат се на парцели гради** уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације.

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

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.

За породичне стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије утврђује се локацијским условима, уз поштовање свих урбанистичких параметара у складу са овим условима.

• Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|---|-----------|
| - индекс заузетости парцеле (под објектима) | макс. 50% |
| - 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.**

Минимална кота приземља је +0,5 m; код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сугереном +1,2 m.

Уколико је приземље намењено пословном садржају- кота приземља је од +0,15 до +0,3 m. Висина надзатка 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.

- 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.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

- **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 отворати ван регулационе линије.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- **Прилаз** грађевинској парцели је преко приступног пута мин 2,5 м ширине, са улице Хајдук Вељкове на кат.парц. бр. 10565, К.О. Бела Црква. Пешачки и колски прилаз објекту и паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.
- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према техничким условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 221148-17, од 04.09.2017. године.
- **Прикључење главног објекта на водоводну и канализациону мрежу:** извести према техничким условима комуналног предузећа ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.726-02/17, од 06.09.2017.године. Прикључак извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника.
- **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. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројекта, већ - елабората геодетских радова спајања парцела истог власника, пре подношења захтева за грађевинску дозволу, јер парцела на којој је планирана изградња је мања од 300 м².

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Према увиду у КТП постоји изграђени објекат које треба уклонити а подрум се задржава у функцији новог стамбеног објекта.

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).

Напомена: На парцеликат.бр. 10446/43, постоји приземни стамбени објекат 50 м². Спајањем парцела истог власника бр.10446/43, и 10446/44, К.О. Бела Црква, добија се парцела новог катастарског броја површине 525 м². Треба водити рачуна да проценат изграђености парцеле (објекат који ће се изградити БРГП је 244,85 м² и постојећи објекат БРГП је 50 м²) не прелази 50%.

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) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије" број 23/2015, 77/2015).

11. Локацијски услови важе **12 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.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник