

сРепублика Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број:ROP-BCR-33915-LOC-1/2017
Интерни број: 353-143/2017-05
Датум: 10.11.2017.год.
Бела Црква, Милетићева бр.2
Тел. 013/851-224, лок 113,факс: 013/851-346

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Витомиров Илије, из Беле Цркве ул. Цара Душана бр.1**, у својству носиоца инвестиције, поднетог преко овлашћеног пуномоћника **Алексић Бојана**, дипл.инж.арх, ул. Цара Лазара, бр.21, из Беле Цркве, **за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+0, на кат.парц.бр. 2702/2, К.О. Бела Црква, бр. ROP-BCR-33915 - LOC-1/2017**, на основу члана 53а.-57, Закона о планирању и изградњи (“Сл гласник РС”, бр. 72/09, бр.81/09 - бр.64/ 2010, бр.24/ 2011, бр.121/ 2012, бр.42/ 2013, бр.50/ 2013, бр. 98 / 2013, и бр.132/1 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), 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 новог стамбеног објекта на кат.парц.бр. 2702/2, К.О. Бела Црква, у ул. Цара Душана бр.1, у Белој Цркви

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

План Генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква „бр.11/2016 и 15/2016).

2. Број катастарских парцела обухваћене пројектом: парцела бр. 2702/2 површ. 251 м², К.О. Бела Црква, у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве, у улици Цара Душана бр.1, приватна је својина број листа непокретностим 4176, КО Бела Црква, и налази се у блоку бр.22, који је Планом генералне регулације насеља Бела Црква, намењен:

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 овог Плана. На делу спортских садржаја није дозвољена нова изградња, осим у случају потребе изградње мањег енергетског или комуналног објекта.
--------------------	---

	<p>За уређење и изградњу у оквиру туристичког и спортско-рекреативног садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта, а за уређење парковске површине израда пројекта озелењавања.</p> <p>Намена: породично становање Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк Намена: туристички садржај Индекс заузетости парцеле: максимум 60% Спратност: максимум: П+2</p>
--	---

Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Класа и намена објекта: породични стамбени објекат класе 111 011, категорије А.

4. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 38,44 м².

5. Правила грађења :

Локација: Према Идејном решењу бр.тех.дневника ИДР број 93/17, од октобра 2017, које је израдио: биро за пројектовање, надзор и инжењеринг “АБЦ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, бр лиценце 300 L071 12, породични стамбени објекат , који ће се изградити у улици Цара Душана број 1, на кат. парц. бр. 2702/2, К.О. Бела Црква, је слободностојећи и налази се унутар предметне парцеле.

Грађевинска линија: Нови објекат се поставља према ситуационом прилогу идејног решења, сса 7,0 м, од регулационе линије улице Цара Душана. Локација припада другој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Објекат који ће се изградити , је једнопородични стамбени објекат спратности П + 0 . Према пројектном задатку треба формирати нови стамбени објекат на предмртној парцели на којој се већ налази породични стамбени објекат од 87 м², спратности П .

Нова стамбена јединица треба да је функционално потпуно независна од постојећег објекта на парцели. Габарит новог стамбеног објекта је 10,25 m x 4,13 m , и има према ИДР-у бр. 93/17, улаз у објекат из дворишта.

На парцели број 2702/2, површ. 251 м², се налази према листу непокретности 4176, К.О. Бела Црква : Породични стамбени објекат од 87, 00 м².

Идејним решењем планира се изградња стаменог објекта :

1.предсобље	2,86 м ² ,
2.соба	12,74 м ² ,
3.соба	9,03 м ² ,
4.купатило	2,59 м ² ,
5.остава	0.23 м ² ,

Укупна нето површ.приземља: **27,45 м²,**
бруто површина приземља: **38,44 м²,**

Кров је једноводан, покривен црепом, нагиба 30 °, висине слемена 4,76 м, венац 2,40 м.

Индекс заузетости по идејном решењу је 50 %, што је у границама дозвољеног.

Индекс изграђености је 1,0.

6. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања из ППР-а:

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.

Други стамбени објекат на једној грађевинској парцели се може градити под следећим условима:

- минимално растојање између два суседна објекта износи минимум 3,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте;
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

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. За непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.

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.

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);

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 максимално два стана, индекса изграђености до 0,6.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације.

•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.

Минимална кота приземља: је +0,5 m; код објеката са подрумском етажом је +0,9 m, а код објеката са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено пословном садржају кота приземља је од +0,15 до +0,3 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.

• **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.

• **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). Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. 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, транспарентном оградом или зиданом 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 отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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.

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. 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 (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Фасаде објекта могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. 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.

Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици. У новим блоковима правац пружања слемена је паралелан са грађевинском (регулационом) линијом.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Нови стамбени објекат прикључити на постојећи прикључак на постојећу водоводну, канализациону, и електроенергетску мрежу и извести према правилима струке.

● **Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице Цара Душана. Паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле. Приказати решење паркирања возила у пројекту за грађевинску дозволу.

● **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећи прикључак старог објекта на електроенергетску мрежу у улици Цара Душана.

● Прикључак новог објекта, биће на постојећу водоводну и канализациону мрежу .

● **кишна канализација:** 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. Посебни услови:

● **Енергетска ефикасност објекта:** Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

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

9. Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу:

Напомена: 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).

10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: не постоје објекти које треба уклонити.

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