

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број:ROP-BCR-700-LOC-1/2018  
Интерни број: 353-2/2018-05  
Датум: 24.01.2018.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 број: ROP-BCR-700-LOC-1/2018, Тодоровић Горана, из Београда ул.Стојана Новаковића 5а, у својству носиоца инвестиције, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Бојана Алексића дипл.инж.арх. из Беле Цркве, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено- пословног објекта у улици Пролетерска бр.29, на кат.парц.бр. 2000, К.О. Бела Црква, 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 стамбено-пословног објекта на кат.парц.бр. 2000, К.О. Бела Црква, ул. Пролетерска бр.29

### 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 катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр. 2000, површине 720 м<sup>2</sup>, К.О. Бела Црква, у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве. Налази се у улици Пролетерској бр. , у блоку 16 , који је намењен породичном становању, јавним службама, и мањем радном комплексу . Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

3. Површина катастарске парцеле: 720,00 м<sup>2</sup>.

4. Класа и намена објекта: стамбени 59% објекат класе 111 011  
пословни 41% објекат класе 123 001

категорије Б.

**5. Укупно бруто развијена грађ. повр. објек. надземно са постојећим објектом: 457,78 м<sup>2</sup>.  
Укупно бруто развијена грађевинска површина новог објекта надземно 191,05 м<sup>2</sup>.**

## **6. Правила грађења :**

Идејно решење је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг "АБЦ ПРОЈЕКТ"; ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 104/17 од децембра 2017.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, бр лиценце 300 L071 12..

**Локација:** Нови стамбено-пословни објекат, који ће се изградити на кат. парц. бр. 2000, К.О. Бела Црква, је у прекинутом низу у улици Пролетерској бр.29. Терен је раван.

Новопроектовани објекат позициониран је на локацији постојећег породичног стамбеног објекта П+0, у улици Пролетерској бр.29. који се у једном свом делу који је власништво инвеститора руши.

Према члану 135. став 6. Закона о планирању и изградњи, за изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилаже се и оверена сагласност тих лица, а ако се изводе радови на надзиђивању, прилаже се и уговор закључен у складу са посебним законом.

Потребно је исходovati сагласност свих власника предметног објекта на парцели, који се једним делом руши и на једном делу изграђује нов стамбено-пословни објекат, и приложити је уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

**Грађевинска линија;** је према ситуацији у Идејном решењу.

Дефинисана је диспозицијом постојећег изграђеног објекта, односно :

Регулациона линија је постојећа у складу са планом ( према ситуационом плану).

- Грађевинска линија: је у истој линији са регулационом линијом у улици Пролетерској, а са источне стране према графичком прилогу-ситуационом плану.

- Карактер објекта: чврсти трајни објекат високоградње.

- Намена објекта и спратност: - породично стамбено-пословна зграда ( По+Пк )

**Према ИДР-у бр. 104/17 од децембра 2017.године,** пројектован је стамбено -пословни објекат спратности Пр + Пк, на парцели бр. 2000, К.О. Бела Црква, у продужетку постојећег стамбеног објекта са 4 стана, спратности П, који се једним делом уклања према **Пројекту уклањања објекта број: 101/17 од новембра 2018 године,** којег 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.

**Техничку контролу пројекта уклањања објекта** број тех. дневника 224/17 -ТК, од децембра 2017, је израдио Биро „ ДЗ-појект“из Вршца, Сремска бр.69-а, одговорни пројектант Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 6723 04.

Нови објекат који ће се изградити потребно је да буде грађевински потпуно независан.

Овим идејним решењем предвиђа се изградња стамбено -пословног објекта са 1. локалом у приземљу и 1. стана у поткровљу. Локал и стан треба да су у оквиру истог објекта, али да су функционално потпуно независни и да поседују одвојене улазе - везу са сопљним простором.

**На парцели број 2000 , се налазе према листу непокретности 4216, К.О. Вела Црква:**

1. Породични стамбени објекат 274,00 м<sup>2</sup>
2. Помоћни објекат 40,00 м<sup>2</sup>

У оквиру наведеног стамбеног објекта од 274 м<sup>2</sup> налазе се четири стана .

#### Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Под. бр. стана	Начин коришћења објекта	Корисна површина м <sup>2</sup>	
1	29	1		СТАН	67,00	
2	29	3		СТАН	31,00	
3	29	4		СТАН	25,00	
4	29	2		СТАН	104,00	

1. 3. Подаци о посебном делу објекта

**Евид.број:** 1  
**Начин коришћења:** СТАН  
**Број стана:** 1  
**Под број стана:**  
**Број улаза:** 29  
**Грађевинска пов. м<sup>2</sup>:** 0,00  
**Корисна пов. м<sup>2</sup>:** 67,00  
**Начин утврђивања кор.пов.:** ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ  
**Опис:** ШУПА 19М2  
Имаоци права на посебном делу  
**Назив:** ТОДОРОВИЋ (МИЛЕНКО) ГОРАН  
**Адреса:** \*  
**Матични број:** \*  
**Врста права:** СВОЈИНА  
**Облик својине:** ПРИВАТНА  
**Обим права:** ЦЕЛО ПРАВО  
**Удео:** 1/1

#### **Идејним решењем планира се изградња :**

нето површина приземља: 74,52 м<sup>2</sup>,  
бруто површина приземља: 94,33 м<sup>2</sup>,  
нето површина поткровља : 73,29 м<sup>2</sup>,  
бруто површина поткровља: 96,72 м<sup>2</sup>,

**Укупно нето површина : 147,81 м<sup>2</sup>,**  
**Укупно бруто површина: 191,05 м<sup>2</sup> .**

Кров је двоводан, покривен жљебљеним црепом , висине слемена 8,38 м.  
Индекс заузетости по идејном решењу је 48 % , што је у границама дозвољеног, до 50%.  
Индекс изграђености је 0,64, што је у границама дозвољеног, до 1,0.

#### **• Правила за изградњу објеката 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);

- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;

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.

#### **Грађевинска линија:**

Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

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

#### **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:**

Намена: 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.

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 надзитета 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.

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.**

**За локале мање од 70 m<sup>2</sup> обезбедити једно паркинг место, а за локале веће од 70 m<sup>2</sup> важи правило једно паркинг место/70m<sup>2</sup> пословног простора.**

#### **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 објеката 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.

Препоручује се да се вертикални прозори у поткровљу покривају кровним равнима које имају пад у истом правцу као и основни кров.

Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици.

При пројектовању обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.111/09 и 20/15).

#### **7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

Нови дограђени објекат прикључити на постојећу водоводну канализациону, и електроенергетску мрежу у улици Пролетерској, и извести према правилима струке, уз услове надлежног предузећа или организације.

- Колски и пешачки прилаз: постоји колски и пешачки прилаз парцели.
- Пешачки прилаз је са постојећег тротоара у улици Пролетерској.  
Приступни пут грађевинској парцели је директно из улице Пролетерска.
- Решење паркирање возила на грађевинској парцели приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

**7.1. електромережа:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у ул. Карађорђева, у свему према условима ЕПС а, ПД „Електродистрибуција Панчево“ бр. 8Ц.1.1.0. – Д.07.15.-15697-18, од 22. 01.2018. године.

**7.2.** Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03. 37-02/18, од 22.01.2018.године.

**7.3. 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.

- У случају доградње, реконструкције и адаптације постојећег/их објекта/ата, техничка документација садржи и архивски пројекат, или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

- У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација садржи и опис постојећег стања.

У пројекту за грађевинску дозволу приказати у ситуацији постојеће стање на парцели и новопроектковано стање .

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити и Решење о рушењу издатим од Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове.

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

На основу ових локацијских услова се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе електронским путем.

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 Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).

**10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** део старог објекта на парцели биће порушен на основу решења Одељења за урбанизам, привреду и инспекцијске послове. Захтев за одобрење за уклањање дела постојећег објекта , треба да садржи и оверену сагласност свих лица које имају право на предметној парцели и објекту.

**11. Заштита културних добара:** уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

**12. 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитровић дипл.правник