

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: **ROP-BCR-15954-LOC-1/2017**
Интерни број: **353-71/2017-05**
Дана: 30.06. 2017. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву **Мунћан Душана из Беле Цркве, ул. Саве Мунћана бр.4**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Славице Милетић Бркић из Ковина, за издавање локацијских услова, за изградњу породичног стамбено – пословног објекта По+П у улици Партизанска бр. 8 , на катастарској парцели број 1207, КО Бела Црквана 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.132/14 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 реконструкцију и доградњу породичног стамбено – пословног објекта По+П на кат.парцели број 1207 К.О. Бела Црква, у улици Партизанска бр. 8, 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).

2.Број и површина катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр.1207 К.О. Бела Црква, је површине 857 м², улица Партизанска бр.8 у Белој Цркви, у обухвату је грађевинског реона насеља Беле Цркве, и налази се у блоку бр.12, према Плану Генералне регулације насеља Беле Цркве овај блок је намењен:

Блокови бр. 11, 12, 13 и 14	Блокови чине већи део централне зоне, а намењени су мешовитом становању и садржајима центра (јавне службе, трговина, угоститељство, занатство и сл.). Блокови се налазе у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине или у заштићеној околини те целине, па је за све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине <u>обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.</u>
------------------------------------	--

	<p>За појединачне садржаје нестамбене намене и за парцеле вишепородичног становања обавезна је израда урбанистичког пројекта. Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.</p> <p>Намена: мешовито становање Парцеле са породичним становањем: Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p><i>Парцеле са вишепородичним становањем:</i> Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+2+Пк (постојећа спратност се задржава)</p>
--	---

3. Класа и намена објекта: породични стамбено- пословни објекат **класе :**

Стамбено 111021, учешће у укупној површини објекта 80,93%

Пословно 123001, 19,07%

категорије Б.

4. Укупно бруто изграђена површина објекта: 692,00 м².

Подрум бруто: 302,00 м².

Приземље пословни део бруто : 132, 00 м² .

Приземље стамбени део бруто: 258, 00 м².

5. Правила грађења :

Према идејном решењу које је израдио:

С.З.Р. Атеље „АРТ-ПРОЈЕКТ”, ИДР бр.тех.дневника 07/04-17 од априла 2017.године,
Одговорни пројектант : Славица Милетић Бркић , дип. инж.арх., објекат који ће се градити -
Реконструкција и доградња стамбено – пословног објекта По+П, Партизанска 8, у Белој Цркви
на кат. парцели бр.1207, К.О. Бела Црква је у непрекинутом низу.

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

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

- Карактер објекта: чврсти трајни објекат високоградње.

- Намена објекта и спратност: - породично стамбено-пословна зграда (По+П), висина
слемена 9,80 м.

Правила грађења из Плана Генералне регулације насеља Беле Цркве :

Грађевинска парцела број 1207, К.О. Бела Црква, налази се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, у блоку број 12, који је намењен друштвеном центру (ужа зона центра), са јавним функцијама и следећим садржајима: градска библиотека, галерија, радним површинама, као и породично и мешовито становање. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према одредбама овог Плана.

Сачувано архитектонско наслеђе, чији је део и предметни објекат, углавном представља све развојне фазе грађења и обликовања зграда од настанка града до данас. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбано историјског центра.

●**Обавезне су мере заштите евидентираних просторних културно-историјских целина:** Обавезно је поштовање мера заштите које ће бити дефинисане Условима Завода за заштиту споменика

културе у Панчеву који се прибављају у обједињеној процедури, електронским путем уз идејно решење.

У оквиру ове зоне може се извршити реконструкција и адаптација постојећег објекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру амбијенталне целине.

Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови коси, уједначеног нагиба.

Доградњу извести тако да са постојећим објектом који се реконструише, чини јединствену архитектонску целину.

Правила за изградњу у централној зони - зони мешовитог становања

- Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња главног објекта:

- вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта (у даљем тексту: *вишепородични објекат*);
- породичног стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног објекта (у даљем тексту: *породични објекат*);
- пословних објеката.

Дозвољена је изградња помоћних објеката, док је изградња економских објеката забрањена.

Објекат је стамбено-пословни уколико је већи део објекта (преко 50%) намењен становању, а пословно-стамбени уколико је већи део намењен пословању (преко 50%).

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства и предузетништва, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор.

У оквиру просторно-историјске целине није дозвољена парцелација и препарцелација, што је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе, којима је прописано обавезно задржавање постојеће парцелације. У заштитној зони културно-историјске целине обавезно је задржавање величине парцеле, а посебно ширине фронта парцеле.

- **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Грађевинска линија главног објекта на парцели се поклапа са регулационом линијом.

Код издавања услова за реконструкцију изграђених објеката чије је растојање до грађевинске парцеле мање од вредности датих у овом Плану, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Породични објекат се гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

основни габарит (без испада) двојног породичног објекта од границе парцеле је минимално 4 m; основни габарит са испадом породичног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

За објекте који су међусобно удаљени 4,0 m (и мање уколико се ради о постојећим објектима) при издавању услова за изградњу или реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи, који би искључиво служили за нужно осветљење просторија, или високо постављени

прозори. Висина парапета је мин. 1,8 m, а величина прозора зависи од величине просторије која се осветљава, као и од архитектонског решења фасаде објекта.

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.

Пратећи и помоћни објекти 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 пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,0 m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у блоковим са мешовитим становањем је:

- за породично становање 50%
- за чисто пословни објекат 60%

У оквиру парцеле нестамбене намене обезбедити минимално 25% озелењених површина, а на парцелама где је заступљено становање за озелењене површине обезбедити минимум 30% површине парцеле.

- **Највећа дозвољена спратност или висина објекта**

Спратност породичног објекта је минимално П+1 (приземље+једна етажа), а максимално П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље).

Минимална спратност П+1 (приземље+једна етажа) није предвиђена за породичне и вишепородичне објекте који се чувају у свом вертикалном и хоризонталном габариту, према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

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.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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, минимална кота приземља је +0,3 m.

- **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Објекти породичног типа - На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката - гараже (за гаражирање путничког возила), летње кухиње, оставе, ограде, као и пословног објекта, ако услови на парцели то омогућавају. Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена.

Изградња пословног објекта (на парцели породичног становања) може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана (индекс заузетости парцеле), с тим да је максимална спратност пословног објекта П+1 (приземље+спрат). Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију. За удаљеност пословног објекта од осталих објеката и од границе парцеле примењују се исти услови као и за породичну стамбену изградњу.

Помоћни објекат може да се гради у склопу главног објекта, на растојању од 0,0 m или на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле, уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Гаража се може градити и уз границу парцеле јужне (односно источне) оријентације уз прибављену сагласност суседа. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље).

Ограђивање парцела породичног становања у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин:

- Ограде на регулационој линији могу бити, по правилу, 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 и начин зидања ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици;
- Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице;
- Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује;
- Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

- **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 m.

Уколико је у склопу стамбеног објекта и пословни простор, потребно је обезбедити минимум једно (1) паркинг место за сваки локал – пословну јединицу. За локале мање од 70 m² обезбедити једно паркинг место, а за локале веће од 70 m² важи правило једно паркинг место/70m² пословног простора.

Породични објекти - За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

- На свакој грађевинској парцели *породичног становања* мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

- **Архитектонско и 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. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу. Обавезно је очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.

Спратна висина приземља у објектима где је предвиђено пословање у приземљу мора бити уједначена дуж исте улице у оквиру блока.

Пројектом објекта треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали.

Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. Уколико не постоје претходно изграђени објекти, место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Код *породичних објеката* планирана је изградња косог крова, нагиба макс. 45°. Кровни покривач зависи од кровног нагиба, користити цреп или друге савремене материјале коју су тренутно у употреби. Код објекта који су под заштитом, боја и материјал кровног покривача прописује се условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Правац пружања слемена ускладити са окружењем – у централној зони то подразумева да се слеме пружа паралелно са грађевинском линијом на делу објекта који се налази на уличној регулационој/грађевинској линији.

На постојећим објектима саграђеним „на бразду“ дозвољена је адаптација.

Уколико се изводе радови на замени кровне конструкције правац пружања слемена треба ускладити са окружењем, а на делу објекта који се налази на уличној регулационој/грађевинској линији слеме треба да се пружа паралелно са грађевинском линијом.

- Извођење радова на реконструкцији и доградњи објекта може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења околних објеката, загађење или на други начин деградирање околине.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту не наруше услови дати овим Планом,

- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећег објекта.

6. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Нови дограђени објекат прикључити на постојећи прикључак на постојећу водоводну, канализациону, електроенергетску и ПТТ мрежу и извести према правилима струке, уз услове надлежног предузећа или организације.

6.1. Колски и пешачки прилаз: постоји колски и пешачки прилаз парцели.

Приступни пут грађевинској парцели је директно из улице Партизанска.

За Паркирање возила обезбедити паркинг место унутар парцеле.

6.2. електромрежа: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у ул.

Партизанска, у свему према условима ЕПС а, ПД „Електродистрибуција Панчево“ бр. 8Ц.1.1.0. – Д.07.15.-156631-17, од 27. 06.2017. године.

- 6.3. Прикључак на ПТТ мрежу** извести према условима АД „Телеком Србија“, Панчево, Бр.6995/325386/2-2016 од 02.09.2016.године.
- 6.4. Услови ЈКП** „Белоцрквански комуналац“, Бела Црква, бр. 352-02/2016, од 01.09.2016.год.
- 6.5. Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу:** извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03. 486-02/17, од 21.06.2017.године.
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.

7. Посебни услови:

7.1. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву:

Број: 713/2 од 22.06.2017.године, везано са Условима број 827/2 од 29.08.2016.год.

7.2. Обавештење МУП-а , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву :

09/23 број 217- 8284/17-01 од 22.06.2017.године.

7.3. Енергетска ефикасност објекта: Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи и

Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

Потребан је Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са

Правилником о енергетској ефикасности, који је саставни је део техничке документације , која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

- 8. 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 x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе

Томислав Дмитровић дипл.правник