



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-35269-ЛОСА-2/2020
Заводни број: 353-4/2020-05
Дана: 23.01. 2020. 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 **Косте Тодоровића из Беле Цркве, ул. Војвођанских бригада бб, Број предмета: ROP-BCR-35269-ЛОСА-2/2020**, за издавање измењених локацијских услова, за реконструкцију и доградњу постојећег **стамбеног-породичног објекта По+П+Пк у По+П+1, на кат.парцели бр. 10455/30, К.О. Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Николе В.Стевановића, дипл.инж.арх., из Беле Цркве, 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, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 и 117/2017), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу стамбеног-породичног објекта По+П+Пк у По+П+1, у улици Војске Југославије 112, на кат.парцели бр. 10455/30, К.О. Бела Црква

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. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парц. кат.бр.**10455/30**, К.О. Бела Црква, површине 276 м², која се налази у улици Војске Југославије бр.112, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, корисници на парцели: удео 1/2 Тодоровић Луја, и удео 1/2 Тодоровић Коста, број листа непокретности 4322, К.О. Бела Црква, и налази се **према ПГР- у, у блоку бр. 21**. Парцела бр. **10455/30** К.О.Бела Црква, је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 276,00 м², а која површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу **Копије плана бр.952-04-109-18395/2019** од 21.11.2019.год. На предметној парцели, на основу Копији плана, постоји изграђени објекат: објекат бр.1- породична стамбена зграда уписане површине 213 м². Постојећи стамбени објекат бр.1. се дограђује са северне стране и надзиђује изнад дела објекта .

<p>Блок бр. 21</p>	<p>Намењен је породичном и мешовитом становању и радним комплексима. Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана. За вишепородичне објекте у оквиру мешовитог становања и за радне комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. У радним комплексима нису дозвољене делатности које на било који начин негативно утичу на животну средину у окружењу (на околно становање).</p> <p>Намена: породично становање Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p>Намена: мешовито становање <i>Парцеле са породичним становањем:</i> Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк <i>Парцеле са вишепородичним становањем:</i> Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+2+Пк/П+3 (постојећа спратност се задржава)</p>
---------------------------	---

Уређење , реконструкција и доградња на делу становања, на предметној парцели ће се извршити према одредбама овог Плана.

Локацијски услови у делу блока 21, се издају на основу постојећег планског документа.

Предметна парцела се не налази у оквиру евидентиране просторно –културно – историјске целине.

3. Површина катастарске парцеле: парцела бр.10455/30,К.О. Бела Црква, је површине **276,00 м².**

4. Класа и намена објекта: стамбени објекат класе **112221**, категорије **Б**.

5. Бруто развијена грађевинска површина дела објекта надземно: 246,55 м² .

- Површина земљишта под делом објекта који се реконструише: 107,50 м².

6. Техничко решење: Идејно решење је је израдио архитектонски студио “МЕТАР “, ул.Партизанска 71, из Беле Цркве. Одговорно лице : Никола Стевановић, ПР ;

Број тех.дневника ИДР-а, 01А/2020 од јануара 2020.године,

главни и одговорни пројектант: дипл.инж.арх. Никола В.Стевановић, број лиценце: 300 L977 13.

Предмет пројекта је реконструкција и доградња дела постојеће породично-стамбене зграде спратности Пр+Пк, у стамбено-пословни објекат са Пр+1+Пк.

На парцели кат.бр.10455/30, К.О. Бела Црква, се налази породична стамбена зграда површине 213 м², спратности Пр+1, али је у једном делу је П+Пк, која се дограђује на нижем делу у спрат и поткровље и реконструише постојеће приземље према ИДР-у, бр.01А/2020 од јануара 2020.год.).

Висина објекта: 9,70 м до коте слемена.

Постојећи објекат је уписан у лист непокретности број 4322, К.О. Бела Црква.

Предметни постојећи стамбени објекат, на углу улица Војвођанских бригада и Војске Југославије, у листу непокретности уписан у улици Војске Југославије бр.112, се у једном делу, реконструише и надграђује у стамбени објекат са 4 јединице, са припадајућим комуникацијама.

Реконструкција и надградња су предвиђене делом на постојећим темељима, мањим делом на новим, у оквиру постојећег габарита објекта и на постојећим регулационим и грађевинским линијама. Висина објекта дела који се реконструише се са постојеће П+ПК мења и биће Пр+1+Пк. Укупна нето корисна површина овог дела објекта се повећава за будућих 64м², нето површине. ИДР-ом је предвиђено померање улазног дела у објекат и формирање простора ветробрана и хола. Постојеће лучно степениште се руши и гради ново степениште за спрат.

Пројектом је предвиђено скидање постојећег кровног покривача и дрвене конструкције и потпуно рушење унутрашњег лучног АБ степеништа. У делу будућег новог степеништа руши се и део постојеће АБ плоче као и делимично рушење фасадних и унутрашњих носећих и преградних зидова од опекарских блокова и опеке и извођење дела нових, од опекарских блокова у приземљу а од У-тонг лакних блокова на 1 спрату и тавану објекта.

На делу садашњег трема, изводи се нови лучни АБ темељ и зида лучни фасадни и носећи зид. Изнад приземље се изводи нова АБ плоча од Ферт гредица а изнад ње нова дрвена кровна конструкција, подашчана и летвисана са црепом као кровним покривачем .

Нето површина реконструисаног и дограђеног приземља је 93,64 м².

Нето површина реконструисаног спрата објекта је 92,28 м².

Нето површина реконструисаног поткровља је 17,43м².

Укупна нето површина реконструисаног и дограђеног објекта је 203,35 м².

Укупна бруто површина реконструисаног и дограђеног објекта је 246,55 м².

Грађевинска линија: Грађевинска линија стамбеног објекта биће уз регулациону линију улица Војвођанских бригада и Војске Југославије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Главни улаз у стамбени објекат биће из улице Војвођанских бригада .

У објекту је предвиђено извођење кућних инсталација воде, канализације, електричне струје, а за потребе грејања и вентилације су предвиђени одговарајући вентилациони и димњачки канали. Користиће се постојећи капацитети прикључака инсталација.

7. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања према ППР - у:

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

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, прекинутом низу, двојни.

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

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.

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**

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

- **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.**

Висина надзетка 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.

Изградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Главни објекат се поставља према улици, грађевинска линија се поклапа са регулационом или је увучена, у зависности од положаја осталих објеката у улици.

Ограда на регулационој линији (према улици) мора бити у складу са напред датим условима. Остали део парцеле може да се огради оградом висине максимално 1,8 m, уз услов да је ограда транспарентна.

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.

- **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.

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 грађевинску парцелу намењену пословању мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

- **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. Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици.

- **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 Законима 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. У складу са чланом 36 став 1 тачка 2 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09 и 20/15) Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, преко овлашћеног лица по захтеву инвеститора утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара и експлозија предвиђених у техничкој документацији о чему се доноси решење.

● Уређење парцеле:

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%, задржавају се постојеће.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

Ограда може бити транспарентна у оквиру парцеле, водити рачуна о прегледности раскрснице улица Војвођанских бригада и Војске Југославије.

● Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката:

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и ако се новим објектом неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

1. надградњу нових етажа - до дозвољене максималне висине у Плану.
2. доградњу објекта - надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
3. реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора уколико се прелазе параметри прописаних овим планом;
4. реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације - дозвољава се
5. реконструкцију фасаде објекта у смислу балкона и лођа - дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно .
6. доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт) .
7. претварање стамбених у пословни простор .
8. претварање помоћног простора (таван,) у поткровље -стамбени простор и пословни простор.
9. реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација).

● Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри дозвољава се доградња или надградња објеката ;
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту и доградња објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

● **Паркирање и гаражирање возила :** За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан. Планирано решење паркирања приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту, биће из улице Војвођанских бригада .

- 8.2. Дограђени објекат ће користити постојећи прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу, уз сагласност ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ .
- 8.3. прикључак дограђеног објекта на електроенергетску мрежу биће на постојећи без проширења одобреног капацитета.
- 8.4. Доградњом објекта на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску . 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 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.