



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

**Број предмета: ROP-BCR-7221-LOC-1/2021**

**Заводни број: 353-30/2021-05**

Дана: 16.04.2021. 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 **Број предмета: ROP-BCR-7221-LOC-1/2021**, Алексић Александра, из Беле Цркве, ул.Саве Мунђана бр.2, у својству инвеститора, за издавање локацијских услова, **за потребе измене пројекта за грађевинску дозволу број: 351-24/1986-05 од 18.02.1986.год. за изградњу породично-стамбеног објекта Су+П+1+ Пк, у Су+П+1, са променом површине, на катастарској парцели број 3951/13 К.О. Бела Црква, улица Српски брег бр.47**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Алексић Бојана, дипл.инж.арх., пројектант биро „АБЦ ПОЈЕКТ“, из Беле Цркве, ул.Цара Лазара бр.21, 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, 37/2019 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/20), и чл.17.Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за потребе измене пројекта за грађевинску дозволу број: 351-24/1986-05 од 18.02.1986.год. за изградњу породично-стамбеног објекта Су+П+1+ Пк, у Су+П+1, са променом површине, на катаст. парцели број 3951/13 К.О. Бела Црква, улица Српски брег бр.47, 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. 3951/13, К.О. Бела Црква, површине 600 м<sup>2</sup>**, која се налази у улици Српски брег, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, приватна је својина 1/1 Алексић Александра, из Беле Цркве, број листа непокретности 5437, К.О. Бела Црква, и налази се **према ПГР- у, у блоку бр. 2.**

На предметној парцели, увидом у ЛН, РГЗ СКН Бела Црква, постоји објекат бр.1- породична стамбена зграда уписане површине 100 м<sup>2</sup>, 2) земљиште уз зграду и други објекат 500 м<sup>2</sup>.

Уређење , реконструкција и доградња на делу становања, на предметној парцели ће се извршити према одредбама овог Плана. Локацијски услови у делу блока 2, 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.10917, К.О. Бела Црква, је површине **600,00 м<sup>2</sup>**.

**4. Класа и намена објекта:** класе **111012**, категорије **Б**, **100%**

**5. укупна БРУТО изграђена површина према пројекту измене:** **605,08 м<sup>2</sup>**

**Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно:** **372,15 м<sup>2</sup>** .

укупна БРГП надземно према основном пројекту:.....**254,05 м<sup>2</sup>**

укупна БРГП надземно према изведеном стању:.....**363,19 м<sup>2</sup>**

укупна БРГП надземно према пројекту измене:.....**372,15 м<sup>2</sup>**

укупна БРУТО изграђена површина према основном пројекту:.....**363,53 м<sup>2</sup>**

укупна БРУТО изграђена површина према изведеном стању:.....**545,00 м<sup>2</sup>**

укупна БРУТО изграђена површина према пројекту измене:.....**605,08 м<sup>2</sup>**

површина земљишта под објектом -заузетост према пројекту измене.....**184,96 м<sup>2</sup>**

Укупна нето површина објекта према измењеном ПГД је 511,83м<sup>2</sup> (према Главном пројекту 311,45м<sup>2</sup>).

Укупно бруто површина објекта према измењеном ПГД је 605,08м<sup>2</sup> (према Главном пројекту 363,53м<sup>2</sup>).

ИДР-ом је предвиђен индекс заузетости парцеле 41%, што је мање од дозвољеног ПГР-ом који је 50%.

ИДР-ом је предвиђен индекс изграђености парцеле 0,62, што је мање од дозвољеног ПГР-ом који је 1,0.

**6. Техничко решење:** Идејно решење је израдио Биро „ АБЦ ПОЈЕКТ “, из Беле Цркве, Одговорно лице : Алексић Бојан, дипл.инж.арх., ПР ;

Број тех.дневника ИДР-а, 37/20-П од марта 2021.године,

Одговорни пројектант: дипл.инж.арх. Алексић Бојан, број лиценце: 300 L071 12.

Одговорни пројектант Идејног решења који је део Пројекта за грађевинску дозволу (услед измена насталих у току градње) за нову градњу Породичног стамбеног објекта у Белој Цркви, у улици Српски брег бр. 47, кат. парцела бр. 3951/13, лист непокретности бр. 5437, к.о. Бела Црква, је Бојан Алексић, дипломирани инжењер архитектуре.

Предмет пројекта је израда идејног решења ради исходавања локацијских услова за потребе измене пројекта за грађевинску дозволу породичног стамбеног објекта спратности Су+П+1+Пк, на грађ.парцели топ. бр. 3951/13 К. О. Бела Црква у Белој Цркви, у улици Српски брег бр. 47. Измена пројекта за грађевинску дозволу се ради због измена насталих у току грађења у смислу члана 142. Закона о планирању и изградњи.

Измењеним пројектом за грађевинску дозволу треба обухватити сва одступања од Главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола и започета изградња објекта.

## **Измене се односе на рушење покровне етажне и доградњу објекта.**

Измењеним пројектом функцију становања решавају у оквиру сутеренске, приземне и спратне етажне и прилагодити је потребама вишечлане породице.

**Спратност** предметног породично-стамбеног објекта која је била **Су+П+1+ Пк, мења се у Су+П+1.**

У сутерену су пројектоване просторије секундарних функција (мултифункционални простор за рекреацију, котларница, помоћна-„летња“ кухиња, надстрешница за два аутомобила и остава ван габарита основног објекта).

У приземљу пројектовати групу дневних просторија (дневну собу, трпезарију, кухињу, оставу, купатило и WC);

На спрату пројектовати групу спаваћих просторија (родитељску собу са сопственим купатилом, три спаваће собе, купатило и гардеробу.

Свака соба треба да има свој балкон или директан излаз на заједнички балкон.

Прилаз парцели је непосредно из улице Српски брег.

На грађевинској парцели су предвиђена два паркинг места за аутомобиле испод настрешница у сутерену.

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

**Грађевинска линија:** Грађевинска линија породично-стамбеног објекта биће у складу са ситуационим решењем, ИДР-а, објекат је увучен за цца 5,60 м од регулационе линије .

### **7. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања према ПГР - 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 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.

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.

Изградњом објеката 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, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати 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.

Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Није дозвољена изградња угаоних кула. 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 Законом 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).

• **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.

• **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.

### **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 корисну 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 објекта, 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 са јавне површине, са к.п.бр.3979/1, К.О. Бела Црква. На парцели су обезбеђена два паркинг места, надстрешница за два аутомобила , у сутерену. Колски прилаз до објекта треба обезбедити мин 2,5 м.

**8.2. Технички услови за пројектовање: ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација “ ;**  
**Број: 1.03.229-02/21 од 08.04.2021 године. ROP-BCR-7221-LOC-1-HPAP- 3/2021**

Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз путеве.

**8.3. Електроенергетска инфраструктура: у свему према условима ЕПС-а , д.о.о., ПД „ Електродистрибуција Панчево“;**

**Број: 8Ц.1.1.0.–Д.07.15. – 117681- 21, од 12.04.2021. год.**

**и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 117681-21- УГП, од 12.04.2021. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.** Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски, доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

**Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „ ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.**

**Не вршити плаћање пре достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијање пријаве радова.**

ROP-BCR-7221-LOC-1-HPAP-2/2021

### **9. Посебни услови:**

- Увидом у копију плана бр.953-04-6302/2021 од 07.04.2021.год. на предметној парцели постоји објекат –породична стамбена зграда од 100м<sup>2</sup>, који је преузет из земљишне књиге и који треба избрисати из оператa РГЗ СКН Бела Црква.

- **Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:** Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09 и 20/2015).
- Према ППР-у потребна је израда плана детаљне регулације за овај блок, јер није решена регулација улице-јавне површине ( ул.Српски брег , у ППР-у је ул. Јанка Веселиновића).

У ИДР-у је приложено Решење о грађевинској дозволи број: 351-24/86-05 од 18.02.1986.године, како би се упоредили параметри.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради измене пројекта за грађевинску дозволу . Пројекат за измену грађевинске дозволе, израдити у складу са овим локацијским условима, у складу са чланом 142. Закона о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("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.
---------------------------	-----------------------------------

**Службено лице**  
Татјана Брэдваровић, дипл.инж.арх.