

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-9518-LOC-1/2023
Заводни број: 353-52/2023-05
Датум: 09.05.2023. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, број: ROP-BCR-9518-LOC-1/2023, Алфиревић Миодраг и Дијана, у својству носиоца инвестиције, за издавање локацијских услова за изградњу породично-стамбеног објекта П+1, на катастарској парцели бр.1794, К.О. Бела Црква, у улици Лоле Рибара бр.28, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Милићев Вукашина из Врачев Гаја, одговорни пројектант Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж. пројектант ИДР-а, геодетски биро „Геоинжењеринг“, ул.1.октобра бр.49, Бела Црква, а на основу 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, 31/19, 37/19 –други закон, 9/2020 и 52/2021), 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 изградњу новог породичног стамбеног објекта П+1, на парцел. кат. број 1794, К.О. Бела Црква у улици Лоле Рибара бр.28

- 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-исправка).
- 2. Целина зоне и површина парцеле:** катаст. парц. бр. 1794, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Лоле Рибара бр.28, и налази се у блоку бр.15, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква. Кат.парцела бр. 1794, К.О. Бела Црква, која је површине 624 м², увидом у копију плана број: 952-04-109-7298/2023, је 1) земљиште под зградом и другим објектом породични стамбени објекат од 221 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат површине 403 м². Предметна кат.парцела је приватна својина $\frac{1}{2}$ Алфиревић Дијане и $\frac{1}{2}$ Алфиревић Миодрага из Беле Цркве, ул. Соње Маринковић 39 б, број листа непокретности 2165, К.О. Бела Црква.
- 3. Намена земљишта:** Део блока бр. 15, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.

--	--

<p>Блокови бр. 15 и 16</p>	<p>Намењени су породичном становању, јавним службама, мањим радним комплексима и већем озелењеном скверу. Мањи део блокова, уз улицу Јована Поповића је саставни део евидентиране просторно – културно – историјске целине, а већи део блокова се налази у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине, па је за све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p><u>На делу становања даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана,</u> а за уређење и нову изградњу у оквиру здравственог комплекса потребна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Намена: породично становање</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
-----------------------------------	--

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

5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 171,345 м².

Укупна бруто површина новог објекта приземље и спрат је 229,58м²

Укупна бруто површина приземља са терасом (земљиште под објектом) је 143,19м²

Укупно бруто површина спрата новог објекта је 86,39м²

Објекат уписан на парцели (према РГЗ) је 221м² (објекат ће се обрисати у листу непокретности до добијања употребне дозволе).

Степен заузетости $143,19/624=22,95\%$

Степен изграђености 0,2295

6. Идејно решење је израдио: геодетски биро, „ Геоинжењеринг “, ул.1.октобра бр.49, Бела Црква, број тех. документације **IDP-E-02-2023** од марта 2023.год.

Овлашћени пуномоћник: Милићев Вукашин из Врачев Гаја .

Одговорно лице пројектанта: Зоран Илић,маст.инж.геодз., спец.инж. грађ..

Одговорни пројектант : Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж., број лиценце 310 E859 07.

Локација: Нови породични стамбени објекат **П+1** ће се изградити на кат. парц. број 1794, К.О. Бела Црква, у улици Лоле Рибара бр.28, у Белој Цркви. Локација се налази у заштићеној околини Старог језгра Бела Црква. Одлуком Владе РС Старо језгро Беле Цркве утврђено је за непокретно културно добро- просторну културно-историјску целину („ Службени гласник РС“ бр.35 од 24.маја 2019.године).

На предметној парцели постојећи објекат је уклоњен па га је потребно избрисати из катастарског операта, подношењем захтева за брисање објеката РГЗ СКН Бела Црква пре подношења захтева овом одељењу за употребну дозволу.

Диспозиција објекта на парцели: У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, је приказан положај новог стамбеног објекта П+1, чија је грађевинска линија удаљена од регулационе линије улице Лоле Рибара за 13,24м, а оградни зид висине 1,8м, ширине 25цм са аб серклажима, се поставља на регулациону линију са улицом Лоле Рибара.

Напомена: Није дозвољена обрада оградног зида од беле силикатне опеке, ломљеног камена, натур бетона и сл., обрада је дозвољена од традиционалних материјала и треба да чини складну целину са околним суседним објектима.

Пројектовани стамбено – породични објекат спратности П+1, је правоугаоног облика димензија 8,15х16,40м и наткривене терасе димензије 3,40 х 5,45м.

Приступ парцели број 1794 к.о. Бела Црква је преко колског приступа ширине 300цм и пешачког улаза ширине 120цм који се налазе у зиданој огради постављеној на регулационој линији. Бетонска стаза по којој се улази у објекат је ширине 120цм и иде од пешачког улаза до надкривене терасе са које се улази у објекат. Улаз у објекат је са северне стране. Новоизграђени објекат је постављен 100цм од парцеле број 1791 к.о. Бела Црква са јужне стране и 316 цм од парцеле број 1795 к.о. Бела Црква са северне стране.

Приземље садржи: улаз-ходник, кухињу, трпезарију - дневну собу, купатило, степениште, оставу, собу, просторију за пеглање и наткривену терасу. Под је 35цм издигнут у односу на терен, а светла висина је 260,0цм.

Спрат садржи: ходник, купатило, надкривену терасу и три собе. Светла висина спрата је 260цм. Конструктивни систем је зидани са хоризонталним и вертикалним аб серклажима.

Темелљи објекта су тракасти ширине 50цм на дубини од 80цм од коте терена.

7. Правила грађења у зони породичног становања из ПГР-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.

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);
- економски објекти (објекти за гајење домаћих животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња).
- 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).

Ако се главни објекат поставља на границу са суседном парцелом потребна је сагласност власника суседне парцеле. 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.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

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

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 етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **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.**

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

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, изван површине јавног пута. За породичне стамбене објекте планирати на парцели једно паркинг или гаражно место на један стан.

Планирано решење прилаза парцели и паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

• 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 Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област.Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите.

• Уређење парцеле

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%.

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

Ограда на регулационој линији према условима од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву број: 481/2 од 27.04.2023.године, ограда се ради тако да се надовезује на постојеће суседне објекте висине мин.1,5 м а макс.2,0м. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, или транспарентном 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 отворати ван регулационе линије.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз саобраћајни и пешачки : грађевинској парцели је преко постојећег прилаза из улице Лоле Рибара. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

На парцели је обезбеђено једно место за паркирање.

8.2. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву број: 481/2 од 27.04.2023.

године; Заштита културних добара: уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на 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 штети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 9. став 1. Закона о културним добрима.

ROP-BCR-9518-LOC-1-HPAP-2/2023

8.3. Прикључак на електромережу: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према Техничким условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број 8 Ц.1.1.0.-Д.07.15–172553 -23, од 27.04.2023. год. и типском Уговору број:

8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –172553 -23-UGP од 27.04.2023. године, приложеном 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.

ROP-BCR-9518-LOC-1-HPAP-3/2023

8.4. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу: биће према техничким условима, ДЈУП „Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 801-04/2023 од 26.04.2023.године.

ROP-BCR-9518-LOC-1-HPAP-4/2023

8.5. Одводњавање површинских вода: решити слободним падом према улици. 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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:

На предметној парцели увидом на лицу места постојећи објекат је уклоњен па је потребно избрисати га из катастарског операта, подношењем захтева за брисање објеката РГЗ СКН Бела Црква пре подношења захтева овом одељењу за употребну дозволу.

10. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период

од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

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, 83/2018, 31/19, 37/19—други закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.