

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-30496-LOC-1/2021
Заводни број: 353-112/2021-05
Датум: 25.10.2021. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове, **број: ROP-BCR-30496-LOC-1/2021**, Шајин Петровић Драгице из Беле Цркве, ул. Хајдук Вељка бр. 69, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта П+0, на кат.парцелама бр.917/18, 917/19, и 917/20, у К.О. Бела Црква, у улици Хајдук Вељка бр.48, поднетог преко пуномоћника „БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ“ ПР. Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. из Вршца, ул. Сремска 69а, а 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-др.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.115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта П+0, на кат.парцелама број 917/18, 917/19 и 917/20, у К.О. Бела Црква, у улици Хајдук Вељка бр.48

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 катастарских парцела и површине обухваћене пројектом: бр. 917/18, 917/19, и 917/20, К.О. Бела Црква, налазе се у улици Хајдук Вељка бр.48, у обухвату су грађевинског рејона Беле Цркве, и налазе се према ПГР- у, у блоку бр.5.

Кат. парцела бр. 917/18, у улици Хајдук Вељка бр. 48, површине 182 м², је земљиште под породичним стамбеним објектом 51 м², и земљиште уз зграду и други објекат 131 м², кат. парцела бр. 917/19, потез „Унутрашњост“, површине 268 м², је остало вештачки створено земљиште, и парцела бр. 917/20, потез „Унутрашњост“, површине 227 м², је земљиште уз зграду и други објекат, све у К.О. Бела Црква.

Блок бр. 5 намењен је породичном становању и заштитном зеленилу. За уређење и изградњу обавезна је израда плана детаљне регулације. Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.

Намена породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум П+1+Пк

Реконструкција и доградња предметног објекта ће се извршити према одредбама овог Плана.

3. Укупна површина катастарских парцела број 917/18, 917/19 и 917/20 К.О. Бела Црква:

$$182 \text{ м}^2 + 268 \text{ м}^2 + 227 \text{ м}^2 = 677,00 \text{ м}^2.$$

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

5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 313, 48 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина : 313, 48 м²

6. Подаци о објекту који ће се доградити и реконструисати :

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број 0901/21, од 01.септембра 2021. год., је израдио:

Биро за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „АРНИ-ПРОЈЕКАТ“ из Алибунара, ул.Жарка Зрењанина бр.11-13, одговорно лице пројектанта ПР : Александар Радуловић, дипл.инж.арх. Главни пројектант: Драгана Војновић,

дипл.инж.арх. лиценца број: 300 N233 14.

Пуномоћник: „ БИРО ДЗ ПРОЈЕКТ“ ПР. Драган Добросављевић, дипл.инж.арх. из Вршца, лиценца број: 300 6723 04.

Локација: Објекат је лоциран у Белој Цркви на парцелама бр.917/18, 917/19 и 917/20, КО Бела Црква у Улици Хајдук Вељка број 48.

Предмет пројекта је реконструкција и доградња породичне стамбене зграде спратности објекта Пр+0. У оквиру партера је реконструисан и адаптиран постојећи улични објекат за потребе гаражирања возила. Нето корисна површина приземља реконструисаног објекта износи 45.53m^2 , бруто површина приземља реконструисаног објекта износи 53.44m^2 .

Приземље дограђеног објекта се састоји од предсобља, дневног боравка, трпезарије, кухиње, оставе три спаваће-дечије собе, одвојеног купатила, сервисне просторије и спаваће собе са купатилом.

Нето корисна површина приземља објекта износи 217.76m^2 , бруто површина приземља објекта износи 260.04m^2 .

Укупна нето површина објекта износи 263.29m^2 .

Укупна бруто површина објекта износи 313.48m^2 .

КОНСТРУКЦИЈА: Конструкција објекта је масивна са носећим зидовима од опекарских блокова дебљине 25 цм и са полупрефабрикованом међуспратном армирано бетонском конструкцијом типа ФЕРТ. Објекти су фундирани на темељним тракама различитих ширина и темељним самцима са хоризонталним серкљажима и контрагредама.

Кров је вишеводан, покривен битуменском шиндром на дасци, висине слемена 7,39 м, венац 3,30 м.

Индекс заузетости по идејном решењу је 46,30 %. Степен изграђености је 0,46.

По ППР-у, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

Породично становање: Индекс заузетости парцеле: максимум 50%, да би се испунио овај услов потребно је спојити парцеле 917/18, 917/19, и 917/20, К.О. Бела Црква, истог власника.

7. Правила за изградњу објекта према ППР - у

Правила за изградњу објекта у зони породичног становања из Плана:

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 м, минимална величина новоформиране парцеле је $300,0\text{m}^2$;

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 макс. два стана, индекса изграђености до 0,6.

Грађевинска линија: Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно источне) оријентације.

Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима: Други стамбени објекат на једној грађевинској парцели се може градити под следећим условима:

- минимално растојање између два суседна објекта износи минимум 3,0 м за приземне и 4,5 м за спратне објекте;
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

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.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

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**

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.

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.

Ограде на регулационој линији могу бити 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 ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограде у непосредном окружењу). 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 отварати ван регулационе линије.

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 парчета $h=1,8$ 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.

За паркирање свих врста возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру грађевинске парцеле. Паркирање возила на грађевинској парцели је обезбеђено унутар парцеле. Приказати решење у пројекту за грађевинску дозволу.

Обезбедити простор за паркирање возила по правилу један стан једно паркинг или гаражно место.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта :

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају. 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. У новим блоковима правац пружања слемена је паралелан са грађевинском (регулационом) линијом.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката: доградња постојећег објекта новим објектом може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.

Реконструкција и доградња 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 не може се дозволити доградња постојећег објекта.

• **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. („Сл. гласник РС", број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони).

Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката из важећег Плана:

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 објеката (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 новоформирани корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту: Постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице Хајдук Вељка. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

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.

8.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу: Прикључак на водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ бр: **1.03.706-02/21**, од **12.10.2021.године**.

8.3. Прикључак дограђеног и реконструисаног стамбеног објеката на електроенергетску мрежу биће према: Условима за пројектовање и прикључење од „ Електродистрибуција Србије“ д.о.о.Београд, огранак „ Електродистрибуција Панчево“, Број: 8Ц.1.1.0. – Д.07.15. - 245617-21, од 19.10.2021.год, и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –245617-21-UGP од 19.10.2021. 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 „ Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације. ROP-BCR-30496-LOC-1-HPAP-3/2021

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

Не постоје објекти за уклањање, постојећи породично-стамбени објекат је предвиђен за реконструкцију.

У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

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).

Формирање нове катастарске парцеле, ако нису задовољени урбанистички параметри – (Индекс заузетости парцеле: **максимум 50%**), локацијски услови се издају уз услов да се катастарске парцеле истог власника споје. Ово је обавезно до подношења захтева за издавање употребне дозволе, по условима и у поступку који је прописан чл. 65. 66. и 68. Закона о планирању и изградњи.

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу . 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 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења

Снежана Радојичић, дипл инж.граф.