

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BCR-3327-LOCH-2/2024  
Заводни број: 001722343 2024 08390 004 000 353 018  
Датум: 29.05.2024. године  
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-3327--LOCH-2/2024**, инвеститора Дан Дору, из Гребенца, ул.Вука Караџића бр.12, за **реконструкцију и доградњу постојећег породично-стамбеног објекта спратности П+0 (објекат бр.2 уписан по закону о озакоњењу објеката) у породично-стамбени објекат П+Пк на катастарс. парцелама број 701/3 и 701/4, К.О. Гребенац**, у улици Валерија Докна бр.34, у насељу Гребенац, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Невене Живић, дипл.инж.арх., из Вршца, пројектант – ИДР-а биро за инжењеринг „ИНГРАД“ Младеновац, Краља Александра Обреновића бр. 111, и Иве Милутиновића бр.107 Вршац, одговорно лице Драган Дамњановић, дипл.инж.грађ., и главни пројектант Невена Живић, дипл.инж.арх., а на основу чл.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, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 87/2023), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу породично-стамбеног објекта ( објекат бр. 2) спратности П+0 , у породично-стамбени објекат П+Пк, на кат.парц. 701/3 и 701/4, КО Гребенац, у ул. Валерија Докна бр. 34, у насељу Гребенац**

**1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).

**2. Број катастарских парцела обухваћених пројектом:** к.п. **701/3 и 701/4, К.О. Гребенац** у улици Валерија Докна бр. 34 , које су у обухвату је грађевинског подручја насеља Гребенац. **Кат. парцела бр. 701/3, К.О. Гребенац, површине 522 м<sup>2</sup>**, је 2) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда (објекат бр.2 уписан по закону о озакоњењу објеката) П+0, 72 м<sup>2</sup>, 3) земљиште под зградом и другим објектом - помоћна зграда 78 м<sup>2</sup>, 4) земљиште под зградом и другим објектом- помоћна зграда 20 м<sup>2</sup>, и 5) земљиште уз зграду и други објекат 352м<sup>2</sup>, а кат. **парцела бр. 701/4, К.О. Гребенац, површине 576м<sup>2</sup>**, је 1) земљиште под зградом и другим објектом П, помоћна зграда 58 м<sup>2</sup> (објекат бр.1 уписан по закону о озакоњењу објеката), 2) њива 3.класе 378 м<sup>2</sup>, и 3) остало вештачки створено неплодно земљиште 140 м<sup>2</sup>. На предметним парцелама има уписан

терет – право плодуюживања. Парцеле су приватна својина 1/1 Дан Дору, лист непокретности 841, К.О. Гребенац.

**3. Укупна површина катаст. парцела бр. 701/3 и 701/4, К.О. Гребенац површина 1.098 м<sup>2</sup>.**

**4. Класа и намена објекта:** породични стамбени објекат класе 111011, категорије А 100%.

**5. Биланси површина: Постојећи објекат на парцели који се реконструише и дограђује:**

Укупна бруто развијена грађевинска површина постојећег стамб.објекта бр. 2): 71,52 м<sup>2</sup>

Укупна корисна нето грађевинска површина постојећег стамб.објекта П+0 бр.2): 55,88 м<sup>2</sup>

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта са доградњом приземље: 181,47м<sup>2</sup>

Укупна нето грађевинска површина објекта са доградњом приземље: 141,13 м<sup>2</sup>

Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта поткровље: 80,80 м<sup>2</sup>

Укупна нето грађевинска површина објекта поткровље: 60,82 м<sup>2</sup>

**РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:**

**Укупна нето корисна површина целог објекта са доградњом је: 197,72 м<sup>2</sup>**

**Укупна бруто развијена грађевинска површина целог објекта са доградњом је 262,27м<sup>2</sup>**

индекс изграђености парцеле је 0,38

Индекс заузетости 30,73 % - задовољава услове из Плана.

Процент зелених површина: 57,49%

Идејно решење доградње ИДР број 2105/24, од 21.05.2024.године, Вршац, је израдио биро за инжењеринг „ИНГРАД“ Младеновац, Краља Александра Обреновића бр. 111, и Иве Милутиновића бр.107, одговорно лице Драган Дамњановић, дипл.грађ.инж. Овлашћени пуномоћник је Невена Живић, дипл.инж.арх. Иве Милутиновића бр.107, Вршац Главни пројектант: Невена Живић, дипл.инж.арх. , број лиценце 300 А00242 19.

**6. Локација:** На кат.парц. кат.парц.701/3 и 701/4, КО Гребенац, се налази постојећи стамбени објекат који се задржава и дограђује. Пројектована је доградња породичног стамбеног објекта спратности П+0 , у објекат спратности П+Пк, у ул. Валерија Докна бр. 34, у насељу Гребенац, општина Бела Црква.

**Регулациона и грађевинска линија и опис објекта:** Грађевинска линија дограђеног објекта је на регулацији са улицом Валерија Докна у свему према графичком прилогу лист бр.1- Ситуационо-нивелациони план са основом приземља Р = 1: 250, Новопројектовано, из идејног решења број 2105/24, од маја 2024.године.

Архитектонским решењем се проширује и дограђује спољни габарит постојећег стамбеног објекта. Породично-стамбени објекат бр.2) на к.п.бр. 701/3, КО Гребенац, се дограђује ради проширења стамбеног простора и то:

Објекат се проширује у продужетку постојеће кухиње на нивоу приземља до границе са кат.парц.бр.701/2, к.о. Гребенац. Објекат се проширује уз десну ивицу парцеле на нивоу приземља. Потребна је сагласност власника суседне парцеле бр.701/2, к.о. Гребенац.

Изнад приземног новопроектваног дела објекта пројектује се поткровље, којем се приступа новопроектваним унутрашњим степеништем из дограђеног дела објекта.

Постојећи објекат задржава спратност П+0. Задржавају се постојећи пешачки и колски прилази објекту.

**Регулациона, грађевинска линија:** дограђени део објекта се поставља југо-западном фасадом на регулациону линију са улициом Валерија Докна у Гребенцу.

Нагиб крова изнад новопроектваног дела је 40° и 23°. Постојећи кров остаје непромењен са нагибом 40° и 23°. Кота приземља доградње се налази на истој коти као и постојећи објекат.

Доградњом се мења спратност објекта из П+0 у П+Пк. ИДР-ом се планира зидање назидка у поткровљу дограђеног дела до висине 220цм.

Функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземља и поткровља.

У објекат се улази преко застакљене терасе на западној фасади дограђеног дела из дворишта.

Објекат поседује све прикључке: прикључак на електромрежу и прикључак на градски водовод и канализацију. На парцели 701/4, КО Гребенац обезбеђено је једно место за паркирање. Потребно је спојити парцеле истог власника.

#### **На објекту се предвиђа:**

- доградња објекта са дворишне стране,
- дограђени део објекта ће се ослањати на нову темељну плочу,
- дограђени део ће имати тракасте темеље,
- приземље дограђеног дела се налази на коти приземља постојећег објекта,
- дограђени део објекта ће имати приземље и поткровље, поткровље ће имати назидак од 220цм,
- рушење дела зида кухиње постојећег објекта са источне-задње стране како би се проширила кухиња и додала остава,
- кров изнад дограђеног дела ће се ослањати на нове зидове,
- фасадни и унутрашњи зидови су од опеке  $d=25$ цм.

#### **7. Правила грађења у зони породичног становања према Просторном плану:**

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом:

- Да има приступ на јавни пут, обезбеђен колски пут у ширини мин.3,0 м (слободан или преко ајнфора).
- Ширина уличног фронта мин.10,0 м, двојних 16м, (две по 8м), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 м<sup>2</sup>, или се задржава постојећа.

У зони породичног становања дозвољена је изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

- **Заштита суседних објеката:**

Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0 м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу.

Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само нестамбених просторија.

За објекте у овој зони, чије је растојање од суседног стамбеног објекта мање од 4,0 м, 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  $h=1,8$  м.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0 м. Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин.3 м. Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

- **Спратност објекта:** Највећа дозвољена спратност објеката је **Пр+1+Пк**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- **Урбанистички параметри:** Максимални индекс заузетости је 50%. Максимални индекс изграђености је 1,0.

- **Ограђивање парцеле:** Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40 м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационелиније.

- **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 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.

- **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 возила приказати у пројекту.

**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.
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 новоформирану 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 прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Валерија Докна, у насељу Гребенац. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

**8.2 Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:** реконструисани и дограђени део стамбеног објекта прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну и канализациону мрежу у оквиру парцеле.

**фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле. 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

**8.3. Прикључак на електромрежу** Задржава се постојећи прикључак на постојећем стамбено-породичном објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

**9. 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).

**10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** Нема објеката за уклањање.

Постојећи породично-стамбени објекат бр.2, на кат.парц.бр.701/3, К.О. Гребенац је предвиђен за реконструкцију и доградњу, с тим да се реконструише и дограђује у породично-стамбени објекат висине приземље и поткровље.

Према Ситуационом прилогу ИДР-а, и КТП-у на парцели се налази још два помоћна објекта и нема објеката за уклањање.

Предметне парцеле истог власника 701/3 и 701/4, КО Гребенац је потребно спојити по чл. 68 ЗПИ, пре подношења захтева овом одељењу за употребну дозволу.

Спајање се врши на основу елабората геодетских радова, који се израђује се у складу са прописима о државном премеру и катастру.

**Напомена:** 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. У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

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 Републике Србије“, број: 96/2023).

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 Брaдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам  
Татјана Брaдваровић, дипл.инж.арх.