

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-9834-LOC-1/2024
Заводни број: 001265369 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 29.04.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Телефон: 013/851-224, лок.113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, број: ROP-BCR-9834-LOC-1/2024, инвеститора Игора и Сање Андрејић, из Беле Цркве, Расадник II 4Б стан 31, за издавање локацијских услова за изградњу породично-стамбеног објекта П+0, на катастарској парцели бр. 3132/4, К.О. Бела Црква, у улици 1.октобра бб, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Бојана Алексића, дипл.инж.арх. пројектант: биро за пројектовање, надзор и инжењеринг „АБЦ ПРОЈЕКТ“ из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, одговорни пројектант Бојан Алексић, дипл.инж.арх., 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 , - одлукаУС, 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 изградњу новог породично-стамбеног објекта П+0, на парцел. кат. број 3132/4, К.О. Бела Црква у улици 1.октобра бб

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. 3132/4, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици 1.октобра бб, и налази се у блоку бр.6, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

Кат.парцела бр. 3132/4, К.О. Бела Црква, која је површине 2.677 м², увидом у копију плана број: 953-109-15749/2024, је 2) њива 3.класе површине 2.677 м².

Предметна кат.парцела је приватна својина ½, Андрејић Игора, и ½ Андрејић Сање, из Беле Цркве, број листа непокретности 4813, К.О. Бела Црква.

3. Намена земљишта према ПГР-у: Део блока бр.6, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење на предметној парцели ће се вршити према одредбама овог Плана.

Блок бр. 6	<p>Намењен је породичном становању и радном комплексу. За даље уређење обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p>Намена: породично становање</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p style="padding-left: 40px;">Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p>Намена: радни комплекс</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 60%</p> <p>Спратност објеката:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Пословни објекти: максимум П+2 • Производни објекти: у складу са технолошким захтевима • Складишни објекти: максимум П+1 • Помоћни објекти: максимум П
-------------------	--

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

5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 193,87 м².

Укупна бруто површина новог објекта надземно је 193,87 м²

Укупно нето површина новог објекта је 162,79м²

Индекс заузетости 7,21 %

Индекс изграђености 0,07

6. Идејно решење је израдио: „ АБЦ ПРОЈЕКТ“ из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, Бела Црква, број тех. документације **IDP 76/2023** од априла 2024.год.
Овлашћени пуномоћник: Бојан Алексић, дипл.инж.арх.
Одговорно лице пројектанта: Бојан Алексић, дипл.инж.арх.
Одговорни пројектант : Бојан Алексић, дипл.инж.арх.број лиценце 300 L071 12.

Локација: Нови породични стамбени објекат , П+0, ће се изградити на кат. парц. број, 3132/4 , К.О. Бела Црква, у улици 1 октобра бб, у Белој Цркви.

Диспозиција објекта на парцели: У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, Ситуација Р= 1:250, је приказан положај новог стамбеног објекта, чија је грађевинска линија удаљена од регулационе линије улице за 6,80 м.

Пројектовани објекат има улаз преко улазног трема, у предсобље, са две дечије собе, једном родитељском собом, собом за госте, купатилом и wc-ом, дневном и трпезаријом као јединственом просторијом која има излаз на дворишну терасу и директну везу са кухињом. Прилаз парцели је из улице 1.октобра у Белој Цркви. Паркирање је обезбеђено на сопственој парцели.

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 II (приземље) до максимално **II+1+III** (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.

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 отворити ван регулационе линије.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз саобраћајни и пешачки : грађевинској парцели је преко прилаза из улице 1.октобра. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу. На парцели је обезбеђено једно место за паркирање.

8.2. 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.07.15–180005 -24, од 22.04.2024. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –180005 -24-UGP од 22.04.2024. 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-9834-LOC-1-HPAP-3/2024

8.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу: биће према техничким условима, ДЈУП „ Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 762-04/2024 од 19.04.2023.године.

ROP-BCR-9834-LOC-1-HPAP-2/2024

8.4. 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.

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, 9/2020,52/2021 и 62/2023) 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:

Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.