

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-11371-LOC-1/2024
Заводни број: 001403314 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 16.05.2024. 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-11371-LOC-1/2024**, инвеститора Јасне Мехметбеговић, из Беле Цркве, Саве Мунћана 48б, за издавање **локацијских услова за изградњу породично-стамбеног објекта П+1, на катастарској парцели бр. 1165/2, К.О. Бела Црква, у улици Саве Мунћана 48 Б, у Белој Цркви**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Драгана Буквића, из Вршца, ИДР израдио Мирослав Ерцеговац ПР грађевинска радња „БИНДЕР“ Вршац, одговорни пројектант Драган Буквић дипл.инж.грађ., 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, 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+1, на катастарској парцели број 1165/2, К.О. Бела Црква, у улици Саве Мунћана 48 Б, у Белој Цркви

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. 1165/2, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Саве Мунћана 48 Б, и налази се у блоку бр.12, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

Кат.парцела бр. 1165/2, К.О. Бела Црква, која је површине 292 м², увидом у копију плана број: 953-109-17065/2024, је 1) земљиште под зградом и другим објектом 79м², 2) земљиште под зградом и другим објектом 19м², 3) земљиште под зградом и другим објектом 23м² 4) земљиште под зградом и другим објектом 19м² 5) земљиште уз зграду и други објекат 152м². Предметна кат.парцела је приватна својина 1/1, Јасне Мехметбеговић, из Беле Цркве, број листа непокретности 4263, К.О. Бела Црква.

3. Намена земљишта према ПГР-у: Део блока бр.12, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење на предметној парцели ће се вршити према одредбама овог Плана.

Блокови бр. 11, 12, 13 и 14	<p>Блокови чине већи део централне зоне, а намењени су мешовитом становању и садржајима центра (јавне службе, трговина, угоститељство, занатство и сл.). Блокови се налазе у оквиру евидентираних просторно – културно – историјске целине или у заштићеној околини те целине, па је за све интервенције у оквиру границе евидентираних просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе. За појединачне садржаје нестамбене намене и за парцеле вишепородичног становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.</p> <p>Намена: мешовито становање</p> <p>Парцеле са породичним становањем:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p>Парцеле са вишепородичним становањем:</p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+2+Пк (постојећа спратност се задржава)</p>
------------------------------------	---

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

5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 138,48 м².

Укупна бруто површина новог објекта надземно је 138,48 м²

Укупно нето површина новог објекта је 101,94м²

Индекс заузетости 24 %

Индекс изграђености 0,24

6. Идејно решење је израдио: грађевинска радња „ БИНДЕР“ Вршац, Мирослав Ерцеговац ПР Вршац, број тех. документације : број ИДР 1/2024 од априла 2024.год., Вршац.
Овлашћени пуномоћник: Драган Буквић, дипл.инж.грађ.
Одговорно лице пројектанта: Мирослав Ерцеговац ПР
Одговорни пројектант : Драган Буквић, дипл.инж.грађ., број лиценце 311 8651 04.

Локација: Нови породични стамбени објекат , П+1, ће се изградити на кат. парц. број, 1165/2 , К.О. Бела Црква, у улици Саве Мунђана 48 Б, у Белој Цркви као слободностојећи.

Кат.парцела бр. 1165/2 , К.О. Бела Црква, је грађевинска парцела која је била изграђена и била под објектима, је површине 292 м², а објекти су се урушили од старости, па их је потребно избрисати из катастарског операта.

Диспозиција објекта на парцели: У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, Ситуација је приказан положај новог стамбеног објекта, чија је грађевинска линија постављена на регулациону линију са улицом Саве Мунђана.Са северне стране нови објекат је удаљен за 4,0м од к.п.бр. 1165/3, са западне стране је удаљен за око 4,5м од к.п.бр.1163/1 и 1164, а са јужне стране за око 11,50м, а од кат.парц.бр.1166, све у К.О. Бела Црква.

Пројектовани објекат има улаз преко улаза са степеништем са северне стране приземља у предсобље. Приземље објекта се састоји од улаза са степеништем, кухиње, двеју остава, купатила и дневног боравка са трпезаријом.

Нето површина приземља објекта износи 48,97 м².

Бруто површина приземља објекта износи 69,24 м².

Спрат се састоји од степенишног простора, ходника, купатила и трију соба.

Нето површина спрата објекта 52,97 м², бруто површина спрата објекта износи 69,24 м².

-Укупна нето површина објекта износи 101,94 м²

-Укупна бруто површина објекта износи 138,48 м²

- Укупна корисна површина објекта износи 83,82 м²

- Предулазни степеник П= 3,60 м²

- Спољна, приземна, тераса П= 11,00 м²

- Спратна тераса П= 12,89 м².

КОНСТРУКЦИЈА: Конструкција објекта је масивна са носећим зидовима од ИТОНГ блокова дебљине 37,5 и 25 цм, са полупрефабрикованом међуспратном арм. бет. конструкцијом, типа ФЕРТ изнад приземља и ИТОНГ БЕЛОМ таваницом изнад спрата.

ТЕМЕЉИ: Објекат је фундиран на темељним тракама ширине 80 цм са хоризонтал. серклажима.

ГРЕДЕ И СЕРКЛАЖИ: Греде и стубове, серклаже, надвратнике и надпрозорнике на објекту и друге носеће елементе извести у свему према прорачуну, детаљима и техничким прописима.

ФАСАДНИ ЗИДОВИ : Фасадни зидови су: од ИТОНГ блокова дебљ. зида 37,5 цм.

ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ: Преградни носећи зидови су од ИТОНГ блокова дебљ. зида 25 цм а преграде од ИТОНГ преградних блокова дебљ. зида 12 цм. зиданих у машинском танкослојном малтеру са истовременом израдом хоризонталних серклажа у висини надвратника.

СТОЛАРИЈА: Предвиђена ПВЦ.

ЛИМАРСКИ РАДОВИ : Одводњавање кровних површина објекта врши се путем видних хоризонталних и вертикалних олучних канала под поцинкованог лима. Сви опшиви и спојеви кровног покривача и зидних површина се раде поцинкованим лимом.

ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА: Према елабпрату ЕЕ.

ИНСТАЛАЦИЈЕ: У објекту се предвиђају инсталације слабе и јаке струје, водовода и канализације.

7. Правила грађења из ПГР-а:

5.1.2. Правила за изградњу објеката у зони мешовитог становања

- Врста и намена објеката који се могу градити, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена

У оквиру зоне мешовитог становања дозвољена је изградња:

- Вишепородичног објекта - стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта (у даљем тексту: *вишепородични објекат*);
- Породичног објекта - стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног објекта (у даљем тексту: *породични објекат*);
- Пословног објекта;
- Помоћних објеката.
- Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена.
- *Пословне делатности* које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства и предузетништва, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга.
- У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор.

Породични објекат може да се гради као:

- слободностојећи;
- двојни објекат;
- објекат у прекинутом низу;
- објекат у непрекинутом низу.
- За изградњу стамбеног, стамбено-пословног објекта породичног типа, у зависности од врсте, услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²; за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина парцеле је 400,0 m² (2 x 200,0 m²);

- за објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална површина парцеле је 200,0 m².
- Породични и пословни објекти - грађевинска линија главног објекта на парцели се поклапа са регулационом линијом. Објекат се гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит (без испада) двојног породичног објекта од границе парцеле је минимално 4,0 m;

- основни габарит са испадом породичног објекта у прекинутом низу, од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

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.

Пратећи и помоћни објекти 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 пратећи и помоћни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,0 m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ са на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у блоковим са мешовитим становањем је:

- за вишепородично становање 50%;
- за породично становање 50%;
- за чисто пословни објекат 60%.

На парцелама где је заступљено породично становање за озелењене површине обезбедити минимум 30% површине парцеле.

Спратност *породичног* објекта је минимално П+1 (приземље+једна етажа), а максимално П+1+Пк (приземље+једна етажа+поткровље).

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.

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.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Минимална кота приземља је +0,5 m, код објекта са подрумском етажом је +0,9 m, а код објекта са сутереном +1,2 m. Уколико је приземље намењено пословном садржају, минимална кота приземља је +0,3 m.

Ограђивање парцела породичног становања у блоковима са мешовитим становањем се може вршити на следећи начин:

- Ограде на регулационој линији могу бити, по правилу, транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи 1,8 m;
- У деловима насеља где је већина објекта изграђена, конкретна висина и начин зидања ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици;
- У деловима насеља где није изграђена већина објекта транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m;
- Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице;
- Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује;
- Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.
- Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 m.

Породични објекти - За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног и стамбено-пословног објекта обезбеђују простор у оквиру грађевинске парцеле и то по правилу минимално једно паркинг место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

- Архитектонско и 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. Препоручује

се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у улици, у ближем окружењу. Обавезно је очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.

• **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.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз саобраћајни и пешачки : грађевинској парцели број 1165/2, К.О. Бела Црква је преко прилаза из улице Саве Мунђана.

Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

На парцели је обезбедити једно место за паркирање.

8.2. Прикључак на електромережу: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „ Електродистрибуција Панчево“, број 8 Ц.1.1.0.-Д.07.15 – 204986 -24, од 08.05.2024. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –204986 -24-UGP од 08.05.2024. 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-11371-LOC-1-HPAP-4/2024

8.3. Прикључење новог објекта на водоводну и канализациону мрежу: биће према техничким условима, ДЈУП „ Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 813-03/2024 од 26.04.2024. године.

ROP-BCR-11371-LOC-1-HPAP-3/2024

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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: према КТП-у, на парцели не постоје објекти које треба уклонити.

Напомена: На основу увида у лист непокретности број 4263 КО Бела Црква, кат.парцела бр. 1165/2, К.О. Бела Црква, је грађевинска парцела која је била изграђена и била је под објектима, а објекти су се урушили од старости, па их је потребно избрисати из катастарског

операта, пре подношења захтева за употребну дозволу. Потребно је израдити елаборат брисања објеката од стране овлашћене геодетске организације.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

Није потребна је израда ПДР-а и урбанистичког пројекта.

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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:

.Татјана Брэдваровић дипл.инж.арх.