

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BCR-22971-LOC-1/2024  
Заводни број: 002270235 2024 08390 004 000 353 018  
Датум: 02.08.2024. 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-22971-LOC-1/2024**, инвеститор Борислав Чолак, из Беле Цркве, Бранка Радичевића 70, **за издавање локацијских услова за доградњу постојећег породично-стамбеног објекта П, у П+Пк на катастар. парц. бр. 2463/21 и 2463/22, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.20, 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 доградњу породично-стамбеног објекта П, у Пк, на катастар. парце. бр. 2463/21, и 2463/22, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.20, 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.2463/21, и 2463/22, К.О. Бела Црква, су градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Јована Цвијића бр.20 и налазе се у блоку бр.21, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.

Кат.парцела бр. 2463/21 , К.О. Бела Црква, која је површине 221 м<sup>2</sup>, увидом у копију плана број: 953-109-30560/2024, и ЛН је 1) земљиште под зградом и другим објектом 71м<sup>2</sup>, и 2) земљиште уз зграду и други објекат 150 м<sup>2</sup>.

Кат.парцела бр. 2463/22 , К.О. Бела Црква, потес „ Унутрашњост“, која је површине 411 м<sup>2</sup>, је 1) земљиште уз зграду и други објекат 411м<sup>2</sup>.

**Укупна површина парцела је 632 м<sup>2</sup>.**

Предметне кат.парцеле су приватна својина 1/1, Чолак Борислава, из Беле Цркве, број листа непокретности 2886, К.О. Бела Црква.

**3. Намена земљишта према ПГР-у:** Део блока бр.21, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење на предметној парцели ће се вршити према одредбама овог Плана.

<b>Блок бр. 21</b>	Намењен је породичном и мешовитом становању и радним комплексима. <u>Даља изградња на делу породичног становања ће се вршити према одредбама овог Плана.</u> За вишепородичне објекте у оквиру мешовитог становања и за радне комплексе обавезна је израда урбанистичког пројекта. У радним комплексима нису дозвољене делатности које на било који начин негативно утичу на животну средину у окружењу (на околно становање).  <b>Намена: породично становање</b> <b>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</b> <b>Спратност: максимум: П+1+Пк</b>
--------------------	--

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

**5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина дограђеног објекта:** је **122,58 м<sup>2</sup>**

**Укупна Нето површина дограђеног објекта:** је **97,99 м<sup>2</sup>**

**бруто развијена површина дограђеног дела приземља објекта је 61,29 м<sup>2</sup>**

**нето површина дограђеног дела приземља објекта је 48,11 м<sup>2</sup>**

**бруто развијена површина дограђеног дела поткровља објекта је 61,29 м<sup>2</sup>**

**нето површина дограђеног дела поткровља објекта је 49,88 м<sup>2</sup>**

- индекс заузетости парцеле (под објектима) макс. 50%
- озелењене површине мин. 30%

Индекс заузетости задовољава по плану : максимум 50%

**6. Идејно решење је израдио:** грађевинска радња „ БИНДЕР“ Вршац, Мирослав Ерцеговац ПР Вршац, број тех. документације : број ИДР А-3/24 од јула 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:** дограђени породични стамбени објекат П+Пк, је на кат. парц. број, 2463/21 , К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.20 , у Белој Цркви као слободностојећи. Зато што је ова к.п. мале површине 221 м<sup>2</sup>, потребно је спојити са суседном парцелом истог власника број 2463/22, К.О. Бела Црква, до подношење захтева за употребну дозволу.

Кат.парцела бр. 2463/21 , К.О. Бела Црква, је грађевинска парцела која је изграђена и под стамбено-породичним објектом површине 71м<sup>2</sup>.

**Диспозиција објекта на парцели:** У ситуацији ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, Ситуација је приказан положај дограђеног дела стамбеног објекта П+Пк, који је постављен иза постојећег објекта П на парцели и који је уклопљен висински са кровним равнима . Нагиб крова изнад новопроектваног дела је 30°.

Пројектовани објекат има улаз преко уздигнуте терасе са степеништем са источне стране. Приземље објекта се састоји од кухиње, два купатила и дневног боравка са трпезаријом и

спољњег степеништа са северне стране за поткровље.

Поткровље се састоји од степенишног простора са терасом, купатила и гостинске собе.

Уз постојћи приземни објекат врши се доградња спратности П+Пк. Темелји и стубови се изводе од АБ, различите марке бетона а међуспратна конструкција као ТМ таваница. Предвиђени зидови од гитер блока, споља ТИ од стиропора, преградни зидови од печене опеке. Кровна конструкција од резане грађе, подашчане и покривене водонепропусном фолијом, ТИ-камена вуна, обрађена ригипс плочама, као и зидови. Покривка од жљебљеног црепа. Прилазна тераса покривена, спољним степеинштем иде се на поткровље. Унутрашњи зидови приземља се малтеришу, подови од керамике и паркета. Дограђени објекат се прикључује на инфраструктуру постојећег објекта.

## **7. Правила грађења 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 Законом 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 отварати ван регулационе линије.

## 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 новоформиран 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. Прилаз саобраћајни и пешачки :** грађевинс. Парцел. број 2463/21, и 2463/22, К.О. Бела Црква је преко постојећег прилаза из улице Јована Цвијића.

Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

На парцели је обезбедити једно место за паркирање .

### **8.2 Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:**

дограђени део стамбеног објекта прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну и канализациону мрежу у оквиру парцеле.

**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.

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

## **10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:**

Није потребна је израда ПДР-а и урбанистичког пројекта.

**НАПОМЕНА:** Предметне парцеле истог власника 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.

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).

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.