

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-16993-LOC-1/2024
Заводни број: 001818198 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 12.06.2024. 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-16993-LOC-1/2024, инвеститора Драгане Марковић, 1.октобра 11, Бела Црква, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-породичног објекта П+1, на катастарс. парцелама број 1121 и 1122, К.О. Бела Црква, у улици Вука Караџића бр.11 у Белој Цркви, 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 , - 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 парцел. кат. број 1121 и 1122, К.О. Бела Црква у улици Вука Караџића бр.11 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, 15/2016-исправка и 3/2021-тех.грешка).

2. Целина зоне и површина парцеле: катаст. парц. бр. 1121 и 1122, К.О. Бела Црква, су градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Вука Караџића бр.11 у Белој Цркви, и налазе се у блоку бр.12, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква. Катастарска парцела бр. К.О. Бела Црква, 1121, површине 363 m², је:

1. земљиште под зградом и другим објектом-породично-стамбена зграда површине 114m²,
2. земљиште уз зграду и други објекат површине 249 m².

Катастарска парцела бр.1122, К.О. Бела Црква површине 238 m², је 1) земљиште уз зграду и други објекат површине 238 m². **Укупна површина парцела је 601m².**

Предметне парцеле су приватна својина 1/1, Марковић Драгане, из Беле Цркве, број листа непокретности 3069 КО 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.

<p>Блокови бр. 11, 12, 13 и 14</p>	<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 евидентиране просторно – културно – историјске целине или у заштићеној околини те целине, па је за све интервенције у оквиру границе евидентиране 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><i>Парцеле са вишепородичним становањем:</i></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 **152,18 м²**.

Укупна бруто површина новог објекта надземно је 152,18 м²

Укупно нето површина новог објекта је 122,99 м²

Површина приземља земљишта под новим објектом 76,14 м².

Индекс заузетости 32 %

Индекс изграђености 0,44

6. Идејно решење је израдио: „ АБЦ ПРОЈЕКТ“ из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, Бела Црква, број тех. документације **ИДР бр. 13/2024** 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+1, ће се изградити на кат. парц. Број 1121 и 1122, К.О. Бела Црква, у улици Вука Караџића бр.11, 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 спратности П+1, чија је грађевинска линија удаљена од регулационе линије улице за 26,59 м.

Објекат је пројектован као полууграђени, једним делом на парцели бр. 1121, а другим делом на парцели бр. 1122, на месту постојећих бесправних помоћних објеката који се уклањају, а за око 8,50м, иза постојећег стамбеног објекта који се задржава, и на грађевинској линији која је удаљена 26,59м у односу на регулациону линију са улицом Вука Караџића. Терен је раван.

Локација објекта припада првој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

прикључак на инсталације: водовода и канализације- није потребан је прикључак - постоји прикључак на парцели, на инсталације струје-није потребан је прикључак - постоји прикључак, на инсталације ТТ -није потребан прикључак - постоји прикључак. Прилаз парцели је из улице Вука Караџића у Белој Цркви.

Нови стамбено-породични објекат пројектован је тако да се у објекат улази преко спољних, улазних степеника са подестом у предсобље. Из предсобља се директно улази у купатило, хоби-просторију и јединствени простор, који представља дневну собу и кухињу са трпезаријом и оставом. Унутрашњим степеништем повезано је приземље се спратом.

На спрату је пројектовано предсобље, купатило, родитељска спаваћа соба и једна јединствена просторија.

Око објекта су предвиђени торотари и приступна стаза са са приступног пута.

У објекту су пројектоване потребне инсталације водовода и канализације, инсталације јаке и слабе струје и биће прикључене на инсталације постојећег објекта. Грејање је локално.

7. Правила грађења за парцеле са породичним становањем 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);
- 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 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).

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 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.

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.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз саобраћајни и пешачки : грађевинској парцели је преко постојећег прилаза из улице Вука Караџића. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу. На парцели су обезбеђена два места за паркирање.

8.2. 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).

Напомена: Потребно је извршити спајање суседних катастарских парцела истог власника. Спајање суседних парцела на којима је исто лице власник према планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, врши се на основу елабората геодетских радова, пре подношења захтева за употребну дозволу.

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.