

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-4489-LOC-1/2025
Заводни број: 000600237 2025 08390 004 000 351 160
Датум: 20.03.2025. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-4489-LOC-1/2025**, инвеститора Злате и Срђана Мињевић, ул.Слога бр.19/12, Београд, за **потпуну реконструкцију са доградњом стамбено-породичног објекта Пр+0, на катастарс. парц. број 2254/2, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.4**, у Белој Цркви, поднетог преко овлашћеног пуномоћника дипл. инж.арх.Небојше Јовановића, пројект ИДР-а бр.11/24 изradio: ПР., АРХИТРАВ“ ДОО из Београда, 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 **потпуну реконструкцију са доградњом стамбено-породичног објекта Пр+0, на катастарс. парц. број 2254/2, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.4**

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови: План генералне регулације Беле Цркве. („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016-исправка).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: к.п. 2254/2, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бр.4, је у обухвату грађевинског подручја насеља Бела Црква у блоку број 17 према ППР-у, у делу намењеном породичном становању.

Катастарска парцела бр. 2254/2, К.О. Бела Црква површине 282 м², је:

1) земљиште под зградом и другим објектом, породично-стамбена зграда површине 76 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат површине 206 м².

Предметна парцела је приватна својина, заједничка имовина супружника на 1/3, Мињевић Злате и Мињевић Срђана, из Београда, број листа непокретности 2653, КО Бела Црква.

3. Укупна површина катас. парцеле бр. 2254/2, К.О. Бела Црква: површина 282м².

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

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

бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта: 76,00 м²

бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта са ајнфортом: 94,00 м²

бруто грађевинска површина новопроектваног-доградња објекта :75,20 м²

Надкривени део- Ајнфорт, користи се као пролаз: 18,00 м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина стамбеног дела објекта: 146,47м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина са доградњом + ајнфорт: 169,20 м².

нето грађевинска површина постојећег објекта: 60,84,92 м²

нето грађевинска површина новопроектваног са доградњом : 117,00 м²

Површина земљишта под свим објектима -заузетост: 169,20м² -60%.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

Укупна нето корисна површина целог објекта са доградњом је: 117,00 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина целог објекта са доградњом је: 169,20м²

Индекс изграђености парцеле по условима из ППР-а је 1,0.

Индекс заузетости 60 % - задовољава услове из Плана макс 60%.

Проценат зелених површина: 40%, што задовољава мин 30% по Плану.

Идејно решење доградње ИДР број 11/24, од децембра.2024.године, Бела Црква, је израдило предузеће за пројектовање и инжењеринг ПР., АРХИТРАВ“ ДОО ул. Вишњичка 30, Београд.

одговорни пројектант: Небојша Јовановић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 5324 03 .

Овлашћени пуномоћник је ПР., АРХИТРАВ“ ДОО ул. Вишњичка 30, Београд.

6. Локација и технички опис: Идејним решењем предвиђено је да се постојећа породично – стамбена зграда, БРГП 76 м², потпуно реконструише, односно замени новим објектом у постојећим габаритима и уједно догради према дворишту.

На катастарској парцели бр. 2254/2 КО Бела Црква, ул. Јована Цвијића бр.4 планирана је изградња новог објекта, односно потпуна реконструкција постојећег породичног стамбеног објекта са доградњом према дворишту, постојеће спратности Пр+0, са једним станом, са доградњом укупне БРГП 169,20м².

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

Регулациона и грађевинска линија: Објекат је постављен на регулациону линију са улицом Јована Цвијића, као уграђени, једним делом на парцели бр. 413, а другим делом на парцели бр. 2254/2. Терен је раван. Диспозиција и партерно уређење парцеле приказано је у графичком прилогу лист број 1- Ситуација Р= 1: 200.

Функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземља.

У приземљу објекта пројектована је кухиња и трпезарија у коју се улази преко улаза и директно из дворишта, и три собе са предпростором, и купатило.

Дограђени део садржи кухињу, WC, предпростор, купатило и две собе.

Паркирање је обезбеђено на сопственој парцели – у пролазном ајнфору.

Задржавају се постојећи пешачки и колски прилази објекту.

Кота приземља доградње се налази на истој коти као и постојећи објекат.

У објекат се улази у приземље преко терасе на северној фасади дограђеног дела из дворишта,

Објекат поседује све прикључке: прикључак на електромеру (потребно је повећање капацитета) и прикључак на градски водовод и канализацију.

С обзиром на то да је предметна катастарска парцела 282м² (мања од 300 м²), а ширина фронта око 9,8м (мања је од 10м), на овој грађевинској парцели је примењен дозвољени мах. индекс заузетости 0.6, односно идејним решењем је остварено заузеће од 60%.

Према улици Јована Цвијића, на позицији постојећег ајнфорта, пројектован је наткривени колскопешачки улаз на парцелу и до улаза у објекат са дворишне стране, с тим што је новопроектовани ајнфорт – пролаз проширен на 2,60 м и има уједно и функцију паркирања у оквиру грађевинске парцеле.

Постојећи породично-стамбени објекат се у потпуности реконструише, односно његово стање (дотрајали конструктивни елементи, инсталација као и влага у објекту захтевају рушење постојећег и изградњу новог објекта исте спратности П+0, према улици у оквиру постојећих габарита чинећи једну функционалну целину са новом доградњом према дворишту.

7. Правила грађења у зони породичног становања из ПГР-а :

5.1.3. Правила за изградњу објеката у зони породичног становања

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

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).

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: livнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Изградња економских објеката за држање домаћих животиња није дозвољена у непосредној близини јавних објеката (дечје установе, школе, цркве, објекти здравствене заштите итд.), односно у кругу од 50 m.

У зони породичног становања дозвољена је изградња и само пословних објеката.

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.

Производне делатности мањег обима и изградња складишта мањег капацитета у зони становања (када се у процесу производње или рада повремено користе само доставна возила) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене овим условима и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим условима може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса изграђености до 0,6.

Максимална величина парцеле се не ограничава.

- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом. Изузетак су блокови, односно делови блокова који су оријентисани на улице чија укупна, регулациона ширина, не прелази 10,0 m, где грађевинска линија треба да буде удаљена од регулационе за 3,0 m. Гаража се може поставити на регулациону линију уколико је регулациона ширина улице већа од 12,0 m и уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште, као и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже. Тамо где је регулациона ширина улице мања од 12,0 m грађевинска линија

гараже је удаљена од регулационе линије 3,0 m.

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).

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

- **индекс заузетости парцеле (под објектима) макс. 60%**

- **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.

Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња и гаража) максималне спратности П (приземље), а максималне висине 3,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Економски објекат је максималне спратности П (приземље), тј. П+Пк (приземље+ поткровље) ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 6,0 m.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на већину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом 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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/ производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

На свакој грађевинској парцели *породичног становања* мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад.

- **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.

Уколико на парцели постоји више станова (највише 3) мора се обезбедити простор за паркирање возила по правилу један стан

једно паркинг или гаражно место.

• Архитектонско, односно 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, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената.

Фасаде објеката могу бити малтерисане (у светлим, пастелним бојама), од фасадне опеке, природног или вештачког камена итд. Боје обавезно ускладити са суседним објектима. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције макс 45°.

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом, обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

• **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 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.

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 Јована Цвијића. Обезбеђено је паркинг место на парцели.

8.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:

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

8.3. 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.07.15-91566 -25, од 12.03.2025. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15-91566 -25-UGP од 12.03.2025. 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 Електродистрибуциј Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

8.4. Услови: „Телеком Србија“, Панчево ; Д209/94963/2-2025, од 10.03.2025.године.

8.5. Технички услови ЛП „СРБИЈАГАС“ НС, РЈ Панчево;

број: 05-02-4-14/227-1 од 06.03.2025. год. ROP-BCR-4489-LOC-1-HPAP-3/2025

8.6. Услови Завода за заштиту споменика културе из Панчева број: 246/2 од 10.03.2025.год.

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:

Постојећи породично-стамбени објекат се у потпуности реконструише, односно уклања (дотрајали конструктивни елементи, инсталација као и влага у објекту захтевају рушење постојећег и изградњу новог објекта исте спратности П+0, према улици у оквиру постојећих габарита. Реконструисани објекат на предметној парцели је предвиђен за доградњу према дворишту, висине приземље.

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.

Напомена: 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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:

Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.