Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-10016-LOCH-2/2024
Заводни број: 001768121 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 30.05.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Оделење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетим кроз ЦИС, **број: ROP-BCR-10016-LOCH-2/2024,** инвеститор Станко Коцић, ул.Жарка Зрењанина бр.15, Бела Црква, **за издавање локацијских услова за изградњу новог 1) породично-стамбеног објекта П+1, 2) помоћног објекта П+0, 3) помоћног објекта П+0 и 4) породично-стамбеног објекта По+П+Пк на катастарској парцели број 2257/3, К.О. Бела Црква,** у улици Јована Цвијића бб, поднетог преко овлашћеног пуномоћника и одговорног лица Роберт Милата, дипл.инж.арх. пројектант: биро за пројектовање, консалтинг и инжењеринг ГР „ ПРОЈЕКТНИ БИРО “ из Вршца, ул.Анђе Ранковић 12/3, одговорни пројектант Милата Роберт, 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 општиској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу новог 1) породично-стамбеног објекта П+1, 2) помоћног објекта П+0, 3) помоћног објекта П+0 и 4) породично-стамбеног објекта По+П+Пк на катастарској парцели број 2257/3, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића 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. 2257/3, К.О. Бела Црква, је градско грађевинско земљиште у Белој Цркви, у улици Јована Цвијића бб, и налази се у блоку бр.17, према Плану генералне регулације насеља Бела Црква.
Кат.парцела бр. 2257/3 , К.О. Бела Црква, која је површине 509 м^2**,** увидом у копију плана број: 953-109-15754/2024 нема објеката на парцели, увидом у лист непокретности је 1) њива 1.класе површине 509 м^2.
Предметна кат.парцела је приватна својина 1/1, Коцић Станка, из Беле Цркве, број листа непокретности 4781, К.О. Бела Црква.

3. Намена земљишта према ПГР-у: Део блока бр.17, где се налази предметна парцела намењен је породичном становању. Даље уређење на предметној парцели ће се вршити према одредбама овог Плана.

Блок бр. 17	Блок је делом у оквиру централне зоне насеља са следећим садржајима: јавне службе, комунална делатност (зелена пијаца), аутобуски терминал, градски парк, а делом и у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине. Већи део блока је намењен породичном становању, мањи део мешовитом становању (на делу где постоје вишепородични стамбени објекти), а скоро цео блок се налази у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине, осим дела уз Улицу војвођанских бригада. За све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе. Уређење и изградњу на делу површина јавне намене вршити на основу урбанистичког пројекта, а изградњу и уређење на делу становања вршити према одредбама овог Плана. **Намена: породично становање** **Индекс заузетости парцеле: максимум 50%** **Спратност: максимум: П+1+Пк** Намена: образовање и социјална заштита Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+2

Предметна парцела се не налази у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине.

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

5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 307,36 м^2 .

Укупна бруто површина нових објеката надземно је 283,25 м²

Укупно нето површина нових објеката је 223,30 м^2

Индекс заузетости 34,49 %

Индекс изграђености 0,34

ОБЈЕКАТ БР. 1 – ПОРОДИЧНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П+1

ПРИЗЕМЉЕ

Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под

1. Кухиња+Трпез.+Степ. 29,87 24,12 кер.плоц.
2. Ходник 4,00 8,00 кер.плоц.

УКУПНО 33,87м2 бруто 45,27м2

СПРАТ

Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под

1. Ходник+Степениште 12,88 16,96 кер.плоц.
2. Тераса 2,76 7,70 кер.плоц.
3. Соба 10,00 12,65 кер.плоц.
4. Соба 10,34 12,90 кер.плоц.
5. Тераса 2,76 7,70 кер.плоц.

УКУПНО 38,74м2 бруто 50,55м2

УКУПНО 72,61м2 бруто 95,82м2 нето -3% 70,60 м2

ОБЈЕКАТ БР. 2 – ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П+0

ПРИЗЕМЉЕ

Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под

1. Остава 8,33 11,60 бетон
УКУПНО нето 8,33м2 бруто 9,00м2

ОБЈЕКАТ БР. 3 – ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ П+0
ПРИЗЕМЉЕ
Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под
1. Летња кухиња 12,78 14,88 кер.плоц.
2. WC 1,30 4,60 кер.плоц.
3. Остава 0,91 4,00 кер.плоц.
4. Остава 2,03 5,72 кер.плоц.
5. Остава 17,50 17,00 бетон
6. Остава 15,75 16,00 бетон
УКУПНО 50,27м2 бруто 62,91м2 нето -3% 48,76м2

ОБЈЕКАТ БР. 4 – ПОРОДИЧНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+Пк
ПОДРУМ
Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под
1. Остава 12,75 14,50 бетон
УКУПНО 12,75м2 бруто 24,11м2
ПРИЗЕМЉЕ
Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под
1. Надстрешница 1,84 5,60 кер.плоц.
2. Кухиња+Степениште 20,40 18,10 кер.плоц.
3. Остава 12,68 14,50 кер.плоц.
4. Остава 4,89 9,26 кер.плоц.
5. Остава 1,51 4,96 кер.плоц.
6. Купатило 2,95 7,62 кер.плоц.
УКУПНО 44,27м2 бруто 58,36м2
ПОТКРОВЉЕ
Назив просторије Површина(м2) Обим (м) Под
1. Ходник+Степениште 15,13 16,50 кер.плоц.
2. Тераса 7,11 11,50 кер.плоц.
3. Соба 9,00 12,00 кер.плоц.
4. Соба 8,25 11,50 кер.плоц.
5. WC 1,56 5,00 кер.плоц.
УКУПНО 41,05м2 бруто 56,44м2
УКУПНО 98,07м2 бруто 138,91м2 нето -3% 95,13м2

6. Идејно решење је израдио: биро за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ ПРОЈЕКТНИ БИРО “ из Вршца, број тех. **документације** ИДР бр. 13/24 од март 2024.год.
Овлашћени пуномоћник: Роберт Милата, дипл.инж.арх.
Одговорно лице пројектанта: Роберт Милата, дипл.инж.арх.
Главни пројектант : Роберт Милата, дипл.инж.арх.број лиценце 300 L478 12.

Локација: Нови објекти који ће се градити: 1) породично-стамбени објекат П+1, 2) помоћни објекат П+0, 3) помоћни објекат П+0 и 4) породично-стамбени објекат По+П+Пк, су лоцирани на кат.парц.бр. 2257/3, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бб.

Диспозиција објекта на парцели: У прилогу Ситуација са диспозицијом 13/24 ИДР-а, графички прилог цртеж бр.1, Ситуација са диспозицијом Р= 1:250, је приказан положај новог

породично-стамбеног објекта П+1, чија је грађевинска линија удаљена од регулационе линије улице Јована Цвијића за мин 3,00 м са јужне стране.

Објекат бр. 1 - Породично стмбени објекат П+1
Објекат бр. 2 – Помоћни објекат П+0
Објекат бр. 3 – Помоћни објекат П+0
Објекат бр. 4 - Породично стмбени објекат По+П+Пк
објекти који се изграђују су сви категорија објекта: А

Садржај пројекта је изградња четири објеката према потребама инвеститора, два породично стамбена објекта и два помоћна објекта.

Изградња ће се вршити у фазама према потребама инвеститора.

Објекат бр. 1 - Породично стамбени објекат спратности П+1, удаљен је у односу на регулациону линију за мин. 3м и 1м од бочне стране парцелом 2256/1, и 2,5м од кат. парц.бр.2257/1, КО Бела Црква.

Објекат бр. 2 - Помоћни објекат спратности П+0 удаљен је у односу на регулациону линију за 22,59м и 1м од бочне стране са парцелом бр.2257/1, КО Бела Црква.

Објекат бр. 3 - Помоћни објекат спратности П+0 удаљен је у односу на регулациону линију за 25,59м и 1м од бочне стране са парцелом бр.2257/1, КО Бела Црква.

Објекат бр. 4 - Породично стамбени објекат спратности По+П+Пк удаљен је у односу на регулациону линију за 41,39м и 1м од бочне стране и задње стране са парцелом бр.2257/1, КО Бела Црква.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:
прикључак хидротехничку инсталацију (нови прикључак)
- три нова водомер од 3/4”
- два за породично стамбене објекте
- један за помоћни објекат
Пројектовано (нови прикључак)
- канализација на Ø160 на спљну мрежу

прикључак на електроенергетску инсталацију (нови прикључак)
- три нова бројила 17,25 Kw, 3x25A, трофазно бројило
- два за породично стамбене објекте
- један за помоћни објекат

У свему према приложеним условима од ималаца јавних овлашћења.

Нови објекти **,** ће се изградити на грађевинској парцели кат. број, 2257/3, К.О. Бела Црква, у улици Јована Цвијића бб, у Белој Цркви, где имају излаз на јавну површину.

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.
За објекте у прекинутом и непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 10 m, минимална величина новоформиране парцеле је 300,0 m2;
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 макс. два стана, индекса изграђености до 0,6.

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 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 надзитка поткровне етаже износи 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.

● **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 прилаза из улице Јована Цвијића. Паркирање возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу. На парцели су обезбеђена два места за паркирање.

8.2. ***Прикључак на електромрежу***: прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према Техничким условима **ЕПС-а, ПД „ Електродистрибуција Панчево“, број 8 Ц.1.1.0.-Д.07.15–180002 -24, од 22.04.2024. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –180002 -24-UGP од 22.04.2024. године, приложеном уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.**

Након исходовања 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 исходовања грађевинске дозволе, може директно обратити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходовању инвестиционо- техничке документације.

ROP-BCR-10016-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: 760-04/2024 од 19.04.2024.године.

ROP-BCR-10016-LOC-1-HPAP-2/2024

***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. Посебни услови:

Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Противпожарни услови: Приликом пројектовања и извођења радова обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката. („Сл. гласник РС", број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони). Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите.

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.

Дигитално потписано
ТАТЈАНА БРАДВАРОВИЋ
издавалац сертификата:
MUP Republike Srbije
30.05.2024. 11:56:33