РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-29603-LOCH-2/2024
Заводни број: 002877017 2024 08390 004 000 351 160
Датум: 22.10.2024. године
Милетићева 22, , Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по усаглашеном захтеву број**: ROP-BCR-29603--LOCH-2/2024,** инвеститор Далибор Радојев, Партизанска 110, Бела Црква, **за доградњу помоћног објекта са променом намене у стамбено-породични објекат П+1, на катастарс. парц. број 413 и 412, К.О. Бела Црква, у улици Партизанска 110**, 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 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 општиској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу помоћног објекта са променом намене у стамбено-породични објекат П+1, на катастар.парц.број 413 и 412, К.О. Бела Црква, у улици Партизанској 110

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 катастарских парцела обухваћених пројектом: к.п. 413 и 412, К.О. Бела Црква, у улици Партизанска 110, су у обухвату грађевинског подручја насеља Бела Црква.

Кат. парцела бр. 413, К.О. Бела Црква , површине 274м^2 , је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда 68м^2, 2**)** земљиште под зградом и другим објектом – помоћна зграда део 52м^2, 3) земљиште под делом зграде 21м^2, и 4) земљиште уз зграду и други објекат 133 м^2. Кат. парцела бр.412, К.О. Бела Црква, површине 192м^2, је 1) земљиште под зградом и другим објектом - породична стамбена зграда део 30м^2 – објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, Решење одељења број 356-78/2017-05, 2)земљиште под делом зграде површине 14м^2, и 3) њива 1.класе 148 м^2.
Приватна је својина 1/1 Радојев Далибора, лист непокретности 230, К.О. Бела Црква.

3. Укупна површина катас. парцела бр. 413 и 412 , К.О. Бела Црква: површина **466 м^2.**

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

5. Биланси површина: Постојећи објекат на парцели који се дограђује:
Укупна бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта: 65,55 м^2
Укупна бруто грађевинска површина новопројектованог објекта са доградњом:151,17 м^2
Укупна нето грађевинска површина постојећег објекта: 59,92 м^2
Укупна нето грађевинска површина новопројектованог објекта са доградњом : 127,09 м^2
Површина земљишта под постојећим објектом: 65,55 м^2
Површина земљишта под новопројектованим дограђеним објектом: 74,99м^2.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА:

Укупна нето корисна површина целог објекта са доградњом је: 127,09 м^2 , Укупна бруто развијена грађевинска површина целог објекта са доградњом је: 151,17 м^2
Индекс изграђености парцеле новопројектовани је 0,59, по условима из ПГР-а 1,0
Индекс заузетости 42,50 % - задовољава услове из Плана макс 50%.
Проценат зелених површина: 40%, што задовољава мин 30% по Плану.

Идејно решење доградње ИДР број 27/24, од септембра.2024.године, Бела Црква, је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг „ АБЦ ПРОЈЕКТ“из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, одговорно лице: Бојан Алексић, дипл.инж.арх., одговорни пројектант: Бојан Алексић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 L071 12.
Овлашћени пуномоћник је Бојан Алексић.

6. Локација и технички опис: На кат.парц. кат.парц. 413 и 412, КО Бела Црква, се налази постојећи помоћни објекат (означен бројем 2 у Листу непокретности), који се задржава, пренамењује и дограђује. Пројектована је доградња са пренаменом помоћног објекта спратности П+0 , у породично стамбени објекат спратности П+1, у ул.Партизанској бр.110, у Белој Цркви. Према пројектном задатку, функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземне и спратне етаже. Према ИДР-у постојећи помоћни објекат-гаража дограђује се према регулацији са улицом Партизанском у дужину 118 цм у укупној ширини објекта, и надзиђује се тако пројектована основа приземља. Предметни објекат је у катастарском операту РГЗ-а уписан као помоћни објекат на основу Закона о озакоњењу објеката.

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 пројектован као полуугрђени, једним делом на парцели бр. 413, а другим делом на парцели бр. 412, на западној граници са суседном парцелом бр. 414, на грађевинској линији која је удаљена 15,38 м од регулационе линије улице Партизанске.
Терен је раван. Диспозиција и партерно уређење парцеле приказано је у графичком прилогу лист број 1- Ситуација Р= 1: 250.
Функција породичног стамбеног објекта решена је у оквиру приземља и спрата.

Надграђена спратна етажа је посебна функционална целина.
У приземљу објекта пројектована је дневна соба са кухињом и трпезаријом у коју се улази директно из дворишта, и спаваћа соба, купатило и остава.
На спрату је пројектована дневна соба са трпезаријом и сопственом терасом, кухиња, купатило и спаваћа соба са гардеробом.
Приступ спратној етажи је обезбеђен спољним бочним наткривеним степеништем.
Паркирање је обезбеђено на сопственој парцели - два паркинг места.
Породично стамебни објекат бр.1, који се такође налази на овој парцели није предмет овог пројекта. Задржавају се постојећи пешачки и колски прилази објекту.

Нагиб крова изнад новопројектованог дела је 11° - 27°. 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, а на спрат спољним бочним наткривеним степеништем на источној фасади објекта.

Објекат поседује све прикључке: прикључак на електромрежу и прикључак на градски водовод и канализацију.

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: ливнице, 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).

Пословни објекат предњом фасадом не мора бити постављен на грађевинску линију главног (стамбеног) објекта. Положај овог објекта решавати за сваку парцелу појединачно. Максимална спратност објекта је П+1 (приземље+спрат).

Други стамбени објекат **на једној грађевинској парцели се може градити под следећим условима:**

- минимално растојање између два суседна објекта износи минимум 3,0 m за приземне и 4,5 m за спратне објекте;
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

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.

За породичне стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије утврђује се локацијским условима, уз поштовање свих урбанистичких параметара у складу са овим условима.

Породични стамбени и стамбено-пословни објекти се постављају тако да је слеме управно на регулациону линију, а уколико ширина парцеле дозвољава могуће је градити део објекта паралелно улици, а део управно, па се тако постављају и кровне равни. За

непрекинути низ важи услов да је правац пружања слемена паралелан са регулационом линијом.

- **Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле**

- индекс заузетости парцеле (под објектима) макс. 50%

- озелењене површине мин. 30%

Само пословни објекти на парцели макс. 60%

- 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 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 45o.

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.

У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима).

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

Проценат озелењености грађевинских парцела у оквиру породичног становања треба да буде најмање 30%.

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.

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, једнобразно .
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 новоформирани корисни простор обездедити 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 Партизанске. Обезбеђена су два паркинг места 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.
Постојећи објекат поседује све прикључке: прикључак на електромрежу и прикључак на градски водовод и канализацију

8.3. ***Прикључак на електромрежу*** Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ.
Није потребно подношење захтева за прикључење.

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:

Нема објеката за уклањање. Постојећи помоћни објекат бр.2, на предметним парцелама је предвиђен за доградњу, с тим да се дограђује у породично-стамбени објекат висине приземље и спрат.

Према Ситуационом прилогу ИДР-а, и КТП-у и копији плана на парцели се налази још један породично-стамбени објекат број 1.

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.