



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: **ROP-BCR-30484-LOC-1/2019**
Интерни број: **353-76/2019-05**
Дана: 22.10.2019. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113

Општинска управа Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-30484-LOC-1/2019**, инвеститора **Стефанов Ненада ул. Пролетерска бр. 45, из Беле Цркве**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Владимира Петровића, СПЗР „ПРАГ“ из Беле Цркве, за издавање локацијских услова, за изградњу викендице По+П+0, потес „Лудвиг поље“, на кат.парц. бр. **2516/3**, К.О. Кајтасово, на основу члана 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.132/14, 145/14, 83/2018, 31/19 и 37/19), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 117/17), и чл.17.Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу викенд куће По+П+0, на катастарској парели бр. **2516/3**, К.О.Кајтасово

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).

2.Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр. 2516/3, К.О. Кајтасово,

која се налази у потесу „Лудвиг поље“, културе шума 7. класе, је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Кајтасово, намењено зони викенд становања, и приватно је власништво Стефанов Ненада 1/1, број листа непокретности 1164, К.О. Кајтасово.

3. Површина катастарске парцеле: 1150,00 м².

4. Класа и намена објекта: објекат класе 111011, категорије А.

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 40,86 м².

Укупно бруто изграђена грађевинска површина објекта : 68,58 м².

Укупна нето површина: 54,53 м².

нето површина приземља: 33,51 м².

6. Правила грађења :

Према Идејном решењу број 93/19 од октобра 2019. године, које је **израдио биро „ДЗ Пројект“** МБ 56384251, Сремска бр.69а, Вршац, одговорно лице: Драган Добросављевић, из Вршца, и одговорни пројектант дипл.инж.арх. Драган Добросављевић, број лиценце 300 6723 04, објекат викенд куће, који ће се изградити на кат. парц. бр. 2516/3, К.О. Кајтасово, је слободностојећи, постављен на 49,00 м од регулационе линије.

Тачна диспозиција објекта у односу на суседне парцеле дат је у ситуационом плану ИДР-а.

● **Локација објекта:** Предметна парцела, налази се ван граница Специјалног резервата природе „Делиблатска пешчара“, у грађевинском подручју намењеном викенд становању.

Према ситуацији из Идејног решења бр. 93/19, од октобра 2019. године, предвиђени објекат има прилаз некатегорисаном атарском путу на кат.парц. бр. 2540, К.О. Кајтасово.

Паркирање возила за сопствене потребе, је предвиђено на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Габаритне димензије објекта су 5,07м x 9,08 м.

Висинска кота пода приземља објекта је за 40 цм издигнута од нивоа околног терена.

Викендица је спратности **Приземље са подрумом.**

Планирани објекат у приземљу садржи: дневну собу и кухињу са трпезаријом, купатило, и спољно степениште.

Подрум је намењен подрумској остави висине 2,30 м.

Укупна нето корисна површина објекта (Пр) 33.51 m²

Укупна бруто површина приземља објекта: 40.86 m²

У објекту су предвиђене инсталације слабе и јаке струје са громобраном, водовод и канализација, и ев. машинске инсталације. Пројекти свих наведених инсталација биће урађени као посебни елаборати.

● **Правила регулације:**

Објекат се налази на подручју обухвата Плана, а изван границе СРП Делиблатска пешчара, где се утврђују следећи услови за изградњу, уређење и опремање простора:

Куће за одмор-викенд куће градиће се у оквиру обухвата планираног за ту намену, Одлуком о условима за изградњу кућа за одмор на територији општине Бела Црква ("Сл. лист општине Бела Црква", бр. 9/82.) где је дат опис граница локалитета за куће за одмор, које се Планом преузимају.

Предметна парцела налази се ван граница резервата, у грађевинском подручју намењеном викенд становању.

Изградња нових кућа за одмор "викенд куће" ван граница СРП, може се одвијати само у оквиру простора који су предвиђени за ове намене, израдом одговарајућег урбанистичког плана. До израде одговарајућег урбанистичког плана изградња нових кућа за одмор "викенд куће" ван граница СРП, може се одвијати само у оквиру обухвата који су предвиђени за ове намене, а у складу са следећим условима:

- површина парцеле на којој се гради "викенд кућа" не може бити мања од 800,00 m²;
- на парцели се може изградити једна "викенд кућа" са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и др.);
- укупна површина свих објеката на парцели износи до 10% од површине парцеле;
- спратност "викенд куће" може бити приземље (П) или приземље и поткровље (П+Пк);

- међусобна удаљеност објеката треба да обезбеди релативну изолованост (визуелну, звучну); али не би требало да буде мања од 10 m.
- "викенд куће" треба да су својим изгледом прилагођене непосредном амбијенту и пејзажу;
- ограда око парцеле потребно је да буде од живеце висине до 1,50 m.
- Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објеката према осунчаним просторима, истакнутим природним сацајима и видиковцима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.
- Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.) уз велику примену дрвета, морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.

Изграђени објекти и извршена парцелација у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.111/2009 и 20/2015).

● **Уређење парцеле**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. прилаз парцели: Приступни пут грађевинској парцели, биће на општински –атарски, пут на парцели 2540, број листа непокретности 545, К.О. Кајтасово, како је приказано у ситуацији у Идејном решењу.

7.2. електромрежа: нови објект викендице ће имати прикључак на електродистрибутивну мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „ Електродистрибуција Панчево “, број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 -321122-19, од 21.10.2019. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 321122-19- УГП, од 21.10.2019. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен 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.

поступак: ROP-BCR-30484-LOC-1-HPAP-2/2019.

водовод: Снабдевање водом обезбедити са сопственог изворишта - бунара. Пре коришћења водоводне инсталације, инвеститор је у обавези да изврши контролу воде за пиће код надлежне службе за санитарну заштиту у Панчеву.

фекална канализација: Кућну канализацију прикључити на непропусну септичку јаму која ће бити удаљена од стамбеног објекта минимално 3,0 м од објекта и границе парцеле, и бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

кишна канализација: 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. Посебни Услови:

8.1. 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).

8.2. Испоштовати локацију и користити парцелу која је културе шума 7. класе, у оквиру активности - викенд становање у складу са еколошким принципима - очување шума и заштита природних вредности у складу са Законом о шумама.

За крчење шуме за потребе изградње предметног објекта потребно је обратити се шумарском инспектору који ће урадити записник.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: увидом у копију плана не постоје објекти на предметној парцели за уклањање.

10. Заштита културних добара: уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Напомена: 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 и 37/19) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број бр.72/2018).

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.
---------------------------	-----------------------------------

Начелница одељења
Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.