

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове  
Број предмета: ROP-BCR-5865-LOC-1/2023  
Заводни број: 353-30/2023-05  
Датум: 23.03.2023. године  
Милетићева 2, Бела Црква, Србија  
Телефон: 013/851-224, лок.113

Одељењу за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, прослеђен је кроз ЦИС, захтев за локацијске услове, број:ROP-BCR-5865-LOC-1/2023, инвеститор Гордана и Невен Бузар, ул. Светосавска 34, Бела Црква, за доградњу објекта викенд куће П+0, на катастарс. парц. број 1000/11, К.О. Банатска Паланка 1, у улици Аласка бр.10, викенд насеље „Кластер“, поднето преко овлашћеног пуномоћника Милићев Вукашина из Врачев Гаја, одговорни пројектант Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж. пројектант ИДР-а, геодетски биро „Геоинжењеринг“, ул.1.октобра бр.49, Бела Црква, 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 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за доградњу објекта викенд куће П+0, на катастарској парц. број 1000/11, К.О. Банатска Паланка 1, у улици Аласка бр.10, викенд насеље „Кластер“ општина Бела Црква**

**1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008), и План детаљне регулације викенд насеља „Кластер“ и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013 ).

**2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела.кат.бр. 1000/11 , К.О. Банатска Паланка 1,** која се налази у улици Алаској бр.10, је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у викенд насељу „Кластер“, код Старе Паланке .

На парцели бр.1000/11, КО. Банатска Паланка 1, увидом у копију плана број 952-04-109-4322/2023 од 09.03.2023.године постоји објекат 1. викенд кућа од 30 м<sup>2</sup>, који има употребну дозволу. Кат.парцела бр. 1000/11 , К.О. Банатска Паланка 1, површине 1.155 м<sup>2</sup>, је 1) земљиште под зградом и другим објектом - викенд кућа 30м<sup>2</sup>, и 2) воћњак 4.класе површине 1.125м<sup>2</sup>, приватна је својина , заједничка имовина супружника удео 1/12 Бузар Невен и 11/12 Бузар Гордана, број листа непокретности 325, К.О. Банатска Паланка 1.

**3. Укупна површина катаст. парцеле бр. 1000/11, К.О. Банатска Паланка 1, је 1.155 м<sup>2</sup>.**

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

**5. Бруто развијена грађевинска површина новопроектовано: 66,06 м<sup>2</sup>.**

**Бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта: 30,00 м<sup>2</sup>.**

**Укупна бруто развијена грађевинска површина објекта БРГП је: 96,06 м<sup>2</sup>**

**Укупна нето површина новог дограђеног објекта је : 81,37м<sup>2</sup>.**

Површина приземља новог објекта- заузетост парцеле је 125,13 м<sup>2</sup>.

Индекс заузетости је 0,083

Степен изграђености је 8,32 % што задовољава услове из Плана.

**Идејно решење је израдио:** геодетски биро, „ Геоинжењеринг “, ул.1.октобра бр.49,

Бела Црква, број тех. документације **IDP-E-01-2023** од марта 2023.год.

Овлашћени пуномоћник: Милићев Вукашин из Врачев Гаја .

Одговорно лице пројектанта: Зоран Илић,маст.инж.геодз., спец.инж. грађ..

Одговорни пројектант : Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж., број лиценце 310 E859 07.

**6. Локација:** Локација парцеле број 1000/11 К.О.Банатска Паланка 1, је земљиште у грађевинском подручју, површине 1.155 м<sup>2</sup>. Терен на коме се гради објекат је релативно раван. Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској климатској зони.

Приступ дограђеној викенд кући, спратности П+0 је преко колског приступа ширине 3,0м и пешачког улаза ширине 1,20м, који се налазе у зиданој огради постављеној на регулационој линији, тј на граници са парцелом број 1002 к.о. Банатска Паланка 1, са улице Аласка, викенд насеље ”Клостер” у насељу Стара Паланка. Под приземља је у односу на терен издигнут за 30 см. Улаз у постојећу викенд кућу, спратности П+0 је са северне стране.

Постојећа викенд кућа је постављена 1,70м од парц. број 1000/2 к.о. Банатска Паланка 1 са западне стране и 9,03м од парц. бр. 1000/41 к.о.Банатска Паланка 1, са источне стране. Улаз у дограђену викенд кућу, спратности П+0 остаје са северне стране.

Дограђена викенд кућа је постављена 1,70м од парц. бр. 1000/2 к.о. Банатска Паланка 1 са западне стране и 4,80м од парцеле број 1000/41 к.о. Банатска Паланка 1 са источне.

Дограђена викенд кућа је правоугаоног облика димензија 7,25х13,25м.

Спратност објеката је П+0. Висина венца је на 3,15м, док је највиша тачка надздка на равном крову 3,92м од линије терена.

**Приземље садржи:** улаз-ходник, трпезарију - дневну собу, купатило, оставу и две собе.

На предметној парцели постоји зидана ограда висине 1,8м, ширине 20цм од опеке са аб серклажима, која се налази на регулационој линији са парцелом улице Аласке.

Бетонска стаза по којој се улази у објекат је ширине 2,25м и иде од пешачког улаза до улаза у објект.

Конструктивни систем је зидани са хоризонталним и вертикалним аб серклажима.

Темељи објекта су тракасти ширине 35цм на дубини од 80цм од коте терена.

**7. Правила грађења према ПДР-у викенд насеља «Клостер» и Старе Паланке:**

**ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР:**

**Врста и намена објеката који се могу градити**

На парцели се може изградити један главни објекат (једна кућа за одмор), са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и др.).

## **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Изградња главног објекта може се дозволити под следећим условима:

- грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију мин. 5,0 m;
- основни габарит главног објекта може да се дозволи на минимално 2,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног објекта може да се дозволи на минимално 5,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

## **Урбанистички показатељи**

- Процент заузетости парцеле је макс. 30%
- Процент озелењености парцеле мин. 70%
- Спратност главног објекта је од П (приземље) до П+Пк (приземље и поткровље);
- Спратност помоћног објекта је П (приземље).

## **Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност два суседна главна објекта је мин. 7,0 m, два суседна помоћна објекта је 3,0 m. Главни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку 0,0 m уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

## **Ограђивање парцеле**

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне ограде или жива ограда, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m. Висина пуног непровидног дела ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m.

## **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објеката према осунчаним просторима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејсажу. Структурални склоп објекта (prozори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.) поред значајне употребе дрвета, мора бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.

## **Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Изграђени објекти у викенд зони се задржавају у затеченом стању.

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити под условима прописаним овим Планом.
- 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 може се дозволити у оквиру намена датих Планом.

## **8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

**8.1.** Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Аласке. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

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

### **8.3. Прикључење дограђеног објекта на водоводну и канализациону мрежу:**

Дограђени део викенд куће прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну мрежу у оквиру парцеле.

**фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.

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. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:**

Нема објеката за уклањање. На парцели бр.1000/11, КО. Банатска Паланка 1, увидом у копију плана постоји у катастарском оперативном објекат-викенд кућа од 30 м<sup>2</sup>, који се дограђује због побољшавања услова становања за 66,06 м<sup>2</sup>.

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. У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

**10. 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:** 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: 73/2019).

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.