



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-34265-LOC-1/2018

Заводни број: 353-84/2018-05

Дана: 29.11.2018. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Петровић Љиљане, из Беле Цркве, ул. Масарикова, бр.22, Број предмета: ROP-BCR-34265-LOC-1/2018**, поднетог кроз ЦИС, преко овлашћеног пуномоћника дипл.инж.арх. Алексић Бојана, из Беле Цркве, за изградњу објекта викенд куће **П+0, на кат.парц. број 1013/9, К.О. Банатска Паланка 1**, 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.132/1, 145/14 и 83/2018.), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.35/2015, 114/15 и 117/2017), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу објекта викенд куће П+0, на кат.парц. бр. 1013/9, потес „Клостер“,
К.О. Банатска Паланка 1**

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 „Клостер“ и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парцела кат.бр. 1013/9, К.О. Банатска Паланка 1, површине 286 m², је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Банатска Паланка, и према Плану детаљне регулације викенд насеља „Клостер“ и Старе Паланке, је земљиште у викенд зони и намењује се за изградњу викенд куће. Парцела кат.бр. 1013/9, је према увиду у ЛН, РГЗ, њива 5. класе, приватна је својина, број Листа непокретности 546, КО Банатска Паланка 1.

3. Површине катастар. парц. у К.О. Банатска Паланка 1: Парцела кат. бр. 1013/9, је површине 286 м².

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

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта:

Укупна БРГП надземно: 51,73 м²

Укпна БРГП без трема: 35,75 м²

6. Правила грађења : Према Идејном решењу ИДР бр. 51/18, од октобра 2018 год., које је израдио биро за пројектовање надзор и инжењеринг „ АБЦ ПРОЈЕКТ “, ул. Цара Лазара бр.21, из Беле Цркве, бр.тех.дневника 51/18 од октобра 2018.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алексић Бојан, број лиценце 300 L071 12, објекат викенд куће који ће се изградити на кат. парцели бр.1013/9, К.О. Банатска Паланка 1, је слободностојећи.

Грађевинска линија: : Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије парцеле у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле око 12,0 м.

Локација: Предметна парцела правоугаоног облика, површине 286м², се налази на у викенд насељу „ Клостер“, код Старе Паланке.

Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

6.1.Правила грађења у викенд зони из ПДР-а: Зона кућа за одмор (викенд кућа)

Зона кућа за одмор се састоји из постојећих објеката и планираних површина за изградњу нових кућа за одмор.

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

Планирано је да се нови објекти граде на парцелама чија површина није мања од 800 м², да се у оквиру парцеле налази само једна викенд кућа, спратности од П до П+Пк. Архитектонска обрада објеката мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејзажу. Структурални склоп објекта (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови...) морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.

Постојећи и планирани објекти треба да чине јединствену амбијенталну целину, просторно јединство наслеђених и планираних објеката.

У делу викенд насеља "Клостер" планиране су две сабирне саобраћајнице, на које се вежу приступне саобраћајнице, чиме је обезбеђен приступ до сваке парцеле и планираних садржаја.

Правила парцелације

На основу новоодређених регулационих линија од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

Правила препарцелације

Од парцела насталих деобом, које добијају нову намену и постојећих парцела, препарцелацијом се образују нове јединствене грађевинске парцеле површине јавне намене - улични коридори. Због неусаглашености катастарског и фактичког стања на терену, исправка граница ће се вршити према Закону о планирању и изградњи (члан 68.).

Регулационе линије улица и јавних површина:

Регулационе линије уличних коридора и јавних површина су дефинисане постојећим међним тачкама и аналитичким елементима приказаним на графичком прилогу бр 8. У делу обухвата Плана где се налазе изграђени објекти, постоји неусклађеност између катастарског и фактичког стања на терену, те су регулационе линије дефинисане новоодређеним међним тачкама (одређене према фактичком стању).

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Дозвољена је парцелација постојећих парцела и формирање нових под следећим условима:

Површина парцеле намењене изградњи кућа за одмор за слободностојећи објекат не може бити мања од 800 m².

Ширина новоформиране парцеле је 20 m. Изузетно, због постојећих објеката и формираних парцела, ширина парцеле може бити мин. 15 m. ;(површина се задржава постојећа).

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).

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.

Капије на регулационој линији се не могу отворити 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, тремови и пергола испред и у склопу објеката према осунчаним просторима.

Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

- 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).

- **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. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Приступни пут грађевинској парцели биће са локалног општинског пута, парцеле 1051/1, број ЛН 303, КО Банатска Паланка 1, и прилаза који обезбеђује инвеститор. За паркирање возила за сопствене потребе, власници обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

7.2. Електромрежа: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу у свему према **Техничким условима за пројектовање и прикључење од ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 339278 -18, од 23.11.2018. год. и типском Уговору број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 339278 -18-УГП од 27.11.2018. године, приложеном уз ове услове, који се попуњен и потписан и електронски оверен, 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 Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

7.3. Прикључак на водоводну мрежу извршити према техничким условима од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, бр: 1.03.917-02/18, од 29.11.2018. год.

У моменту издавања услова не постоји изграђена водоводна инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на водовод потребно је: **Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, Бела Црква и инвеститора, или јединице локалне самоуправе, или Потврда да је изградња недостајуће водоводне инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, Бела Црква.**

Информација: У моменту издавања ових локацијских услова, према техничким условима добијеним од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, не постоји изграђена водоводна инфраструктура до предметне парцеле на којој ће се изградити објекат викенд куће.

У Главној свесци ИДР-а бр. 51/18, од октобра 2018. године, у табели „ Општи подаци о објекту и локацији је наведено да је потребан прикључак на водовод, па је потребно у овом случају да инвеститор закључи уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре са ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, **јер је то предходни услов за издавање грађевинске дозволе.**

Напомена: Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

7.4. Фекална канализација: На предметној локацији не постоји изграђена канализациона инфраструктура, па кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле. Од бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

7.5. 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.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: не постоје објекти на предметној парцели за уклањање.

9. Заштита културних добара: уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, 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 не оштети и да се сачува на месту и у положају 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 и 83/2018) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 72/2018).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју 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.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник