



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-29848-LOC-2/2017**  
Интерни број: **353-135 /2017-05**  
Дана: 16.10.2017. 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-29848-LOC-2/2017**, **Божидара Василевског ул. Жарка Зрењанина бр. 16, из Вршца**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, биро за просторно планирање, „Панурбис“ д.о.о. ПИБ 104605185, Максима Горког бр.2, одговорно лице: дипл.инж.арх.Алла Филиповић, из Панчева, за издавање локацијских услова, за изградњу викендице П+0, на кат.парц. бр. 2612/45, К.О. Дупљаја, на основу члана 53а.- 57.и 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 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје :

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу викенд куће Пр+0, на катастарској парели бр. 2612/45, К.О. Дупљаја

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. 2612/45, К.О. Дупљаја, која се налази у потесу „Песак“, је грађевинско земљишта изван грађевинског подручја, насеља Дупљаја, намењено зони викенд становања, приватно је власништво број листа непокретности 477, К.О.Дупљаја.
3. Површина катастарске парцеле: 1000,00 м<sup>2</sup>.
4. Класа и намена објекта: објекат класе 111011, категорије А.
5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: 46,74 м<sup>2</sup>.

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу које је израдио биро за просторно планирање "Панурбис", д.о.о., ул. Максима Горког бр.2, Панчево, бр.тех.дневника 38.17 од априла 2017. године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Алла Филиповић, бр.лиценце 300 3559 03, објекат викенд куће, који ће се изградити на кат. парц. бр. 2612/45, К.О. Дупљаја, је слободностојећи објекат постављен на 22,61м од регулационе линије. Тачна диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне парцеле дат је у ситуационом плану. Габаритне димензије објекта су 6,24м x 7,49м. Висинска кота пода приземља објекта је за 40цм издигнута од нивоа околног терена.

Викендица је спратности Приземље. Планираним објектом предвиђена је изградња 1 стамбене јединице на укупној бруто површини објекта 46.74м<sup>2</sup>.

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

**Укупна нето површина** стамбеног објекта (Пр) 36.71 м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина** стамбеног објекта (Пр) 46.74м<sup>2</sup>

● **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. 38.17, од априла 2017. године, предвиђени објекат има прилаз некатегорисаном општинском путу на кат.парц. бр. 2616, број листа непокретности 141, К.О. Дупљаја, преко кат. парцеле број 2612/39, која је у приватном власништву два лица, број листа непокретности 433 К.О. Дупљаја, од којих треба исходovati сагласност за право пролаза.

● **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 м<sup>2</sup>;
- 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 м.
- "викенд куће" треба да су својим изгледом прилагођене непосредном амбијенту и пејзажу;
- ограда око парцеле потребно је да буде од живице висине до 1,50 м.

- Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремова и пергола испред и у склопу објекта 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 асмбијенту 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 објекта, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

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

**6.1. прилаз парцели:** Приступни пут грађевинској парцели, биће преко преко кат. парцеле број 2612/39, К.О. Дупљаја, на општински некатегорисани пут на парцели 2616, број листа непокретности 141 К.О. Дупљаја, како је приказано у Идејном решењу.

**6.2. електромрежа:** нови објект викендице неће имати прикључак на електродистрибутивну мрежу, већ ће се снабдевати алтернативним извором ел.енергије, преко соларних панела.

**6.3. 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.

**6.4. 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.

**6.5. 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.

## **7. Посебни Услови:**

**7.1. 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. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** увидом у копију плана 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 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 и 96/2016).

Локацијски услови важе **12 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.
---------------------------	-----------------------------------

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитривић дипл.правник