



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-33209-LOC-1/2017**  
Интерни број: **353-140/2017-05**  
Дана: 27.10. 2017. године  
Бела Црква, Милетићева бр. 2  
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-33209-LOC-1/2017**, поднетог кроз ЦИС, за издавање локацијских услова, , Милетић-Бркић Славице и Бркић Жељка, ул. Поштанска бр.8 , из Ковина, за доградњу објекта куће за одмор Пр+Пк, на кат.парцели бр. 2094/1, К.О. Кајгасово, ул. „Лудвиг поље“, бр.73, 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 , - одлукаУС, 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), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), 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 доградњу објекта куће за одмор Пр+Пк, на катастарској парели бр. 2094/1,  
К.О. Кајгасово, ул. Лудвиг поље бр.73

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. 2094/1, К.О. Кајгасово, која се налази у потесу „ Лудвиг поље“ , је грађевинско земљишта изван грађевинског подручја , насеља Кајгасово, намењено викенд становању, приватно је својина број листа непокретности 479, К.О.Кајгасово.
3. Површина катастарске парцеле: 2854 ,00 м<sup>2</sup>.
4. Класа и намена објекта: објекат класе 111011, категорије А.
5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта: 205,00 м<sup>2</sup>.

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу које је израдио биро за пројектовање, с.з.р.“АРТ-ПРОЈЕКТ“, ул. Поппанска бр.8, из Ковина, бр.тех.дневника ИДР 16/10-17 од октобра 2017.године, одговорни пројектант дипл.инж.арх. Славица Милетић - Бркић, број лиценце 300 1179 03, постојећи објекат куће за одмор П+Пк, који ће се доградити на кат. парц. бр. 2094/1, К.О. Кајтасово, је слободностојећи. Терен је у благом паду .

● **Локација и опис доградње објекта:** Предметна парцела, налази се ван граница Специјалног резервата природе „Делиблатска пешчара“, у ул. „Лудвиг поље“, бр.73, која је у грађевинском подручју намењеном викенд становању.

Постојећи објекат је габарита 5,87 x 7,71 m, а доградњом према ИДР-у бр. 16/10-17, ће бити 14,90 x 9,80 m. Висина слемена ће бити 7,40 m, у односу на коту приземља. Кров је пројектован вишеводан са покривачем од жљебљеног црепа.

Фасадни зидови су предвиђени у демит фасади и делом ће бити обрађени каменом облогом.

Прозори су пвц, са дрвеним капцима споља.

Објекат ће садржати у приземљу: Дневни боравак, кухињу, купатило, две собе, терасу и рампу, нето површине: 105,21м<sup>2</sup>. У поткровљу: две собе, купатило и галерију нето површине 69,27 м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина објекта: 174,48м<sup>2</sup>      Укупно бруто површина објекта: 205,00 м<sup>2</sup>.

● **Грађевинска линија:**

Према ситуацији из Идејног решења бр. 16/10-17, од октобра 2017. године, грађевинска линија је увучена за предвиђену доградњу објекта, у односу на регулациону линију атарског пута .

● **Правила регулације из Плана:**

На подручју обухвата Плана, изван границе СРП Делиблатска пешчара, утврђују се 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. Просторним планом Специјалног резервата Делиблатска пешчара, обухваћена је цела катастарска општина Кајтасово.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине и правилницима који регулишу одређену делатност..

● **Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката :**

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- доградња постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

**Услови за уређење постојећих зона кућа за одмор (викенд зона) у границама СРП Делиблатска пешчара:**

- у постојећим зонама кућа за одмор забрањена је било каква изградња нових објеката;
- дозвољена је реконструкција постојећих објеката ради побољшања функционалности и услова коришћења, уз употребу природних материјала (дрво, опека, цреп);
- обавезно је неговање аутохтоне вегетације, а забрањено уношење нових врста, пољопривредних култура и воћа;
- забрањена је изградња оgrade на парцели,
- реконструкција и евентуална доградња дозвољена је само за потребе постојећих објеката.

**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 m<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 m.
- "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 m.
- Изграђени објекти и извршена парцелација у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.
- 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.
- 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.

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

Нови дограђени део објекта – ће бити прикључен на постојећу водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу .

**7.1. прилаз парцели:** постоји колски и пешачки прилаз парцели, са регионалног пута Ковин - Бела Црква, је преко постојећег општинског некатегорисаног пута на парцели 2375, број листа непокретности 545 К.О. Кајтасово, како је приказано у Идејном решењу.

**7.2. електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу.

**7.3. водовод:** Снабдевање водом обезбедити са сопственог изворишта- бунара.

Прикључити дограђени део објекта на постојећу водоводну мрежу .

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

**7.5. Одводњавање површинских вода:** решити слободним падом према улици.  
**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:**

**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).

- При пројектовању обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.111/09 и 20/15).

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

**10. Радови** на доградњи предметног објекта ће се изводити фазно.

**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 Дмитровић дипл.правник