

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број: 353-106/2015-05
Дана: 02.12.2015. Године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113
e-mail:tatjanabradvarovic@gmail.com

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву **Радојев Милана из Беле Цркве, ул.Светосавска бр.36**, за издавање локацијских услова, 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 и 145/14) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре(Сл.гласник РС бр. 22/2015), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС, бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.35/2015) и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), по овлашћењу бр. 112-116/2015-03 од 02.11.2015.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта са апартманима за одмор По + П + Пк

- 1. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом:** 2893/59 КО Бела Црква.
- 2. Површина катастарске парцеле:** кат. парцела бр.2893/59 је површине 77 м², и налази се у градском грађевинском реону насеља Бела Црква, јавна је својина, корисник Општина Бела Црква, бр.листа непокретности 4216.
- 3. Класа и намена објекта:** Стамбене зграде са једним станом, викендица класе 111011, Категорије А.
- 4. Бруто развијена грађевинска површина објекта:** 162,25 м².
- 5. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** Генерални План Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква бр.2/2004“), и Измена плана детаљне регулације подручја Регулационог плана аутокампа градског језера у Белој Цркви („Сл. лист Општине Бела Црква бр.3/2009. год.), у даљем тексту план.
- 6. Правила грађења:**
 - Катастарска парцела топ.број 2893/59 К.О. Бела Црква, налази се у обухвату грађевинског реона Беле Цркве, у блоку број 28, који се према Генералном Плану намењује Главном језеру, спортско-рекреативним површинама, као и површинама за туризам и угоститељство, постојећој радној површини и породичном становању - тип вила. Даље уређење и изградња овог блока вршиће се према Плану детаљне регулације.

● **Локација:** Објекат са апартманима за одмор, који ће се градити, према плану припада подцелини бр.14, која је намењена зони предвиђених објеката и планираних саобраћајница за потребе блока. Саобраћајница је повезана са централном јавном саобраћајницом, ширина коловоза је 3.0м и уздуж осовине смештени су инфраструктурни прикључци. Зоне градње објекта оријентисане су на квалитетне визуре новоформираног језера и западне обале Градског језера. *По намени предвиђени су туристички апартмани и викенд куће.* Објекти се постављају у групацијама, заступљена је мешовита изградња карактеристична за подцелине 10 и 13. Спратност објекта је од П+Пк до П+1.

Индекс изграђености целине је 35%, а степен заузетости је 0,20.

● **Општи урбанистички услови, који се односе на све Планом обухваћене садржаје, су:**

- Поштовање планираних регулационих и грађевинских линија;
- Поштовање планиране намене и садржаја;
- Изградња објеката и бављење делатношћу могу се вршити под условом да не изазивају деградацију животне средине,
- Објекти морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима и правилницима, који регулишу изградњу конкретних садржаја,
- Конструкција објекта мора бити статички прорачуната на земљотрес јачине 8^0 МЦС ;
- При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите,
- Приликом израде техничке документације могуће је дефинисати фазну изградњу, као и међусобне односе појединачних садржаја унутар комплекса;
- Вертикална регулација објеката у подцелинама одређена је врстом изградње. Код индивидуалних туристичких апартмана спратност је ограничена на Приземље+Поткровље (спрат), због уклапања у доминантни природни амбијент.
- Димензије објекта прилагођене су оптималној варијанти квалитетног и функционалног туристичког апартмана, који се постављају у групацијама или као јединични објекти, а у циљу што бољег уклапања у створени амбијент Градског језера.
- У угоститељским и услужним објектима намењених окупљању већег броја људи спратност може да буде максимално Пр+1+Пк, с тим што поткровље не носи карактер високог поткровља што захтева капацитет до 1.6 м, већ подразумева коришћење косине крова у тавану, где је то могуће.
- За све врсте објеката из обухвата плана могућа је изградња подрумских или сутеренских етажа, где то дозвољавају геотехнички услови уз неопходно спровођење мера заштите.
- На подручју обухвата Плана за изградњу индивидуалних објеката важи правило да зона градње објекта обухвата комплетну парцелу и да је парцела предвиђена за одређену врсту својине комплетно намењена изградњи. Степен заузетости таквих парцела је 100%. Изван формираних парцела забрањена је изградња било каквих елемената објеката (степеништа, терасе, надстрешнице и сл.).
- Дозвољено је хортикултурно уређење околног терена и формирање приступних стаза до објеката.

● **Положај објеката на парцели:**

Сходно условима из Измене плана детаљне регулације подручја Регулационог плана аутокампа градског језера, утврђено је да катастарска парцела бр. 2893/59, К.О. Бела Црква, *испуњава услове за грађевинску парцелу за објекат са апартманима за одмор, као део комплекса аутокампа на Градском језеру.*

Објекат ће бити лоциран *као објекат у низу*, према плану регулације, односно према диспозицији парцеле топ.број 2893/59, што представља и габарит објекта.

- **Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле:**

Код ових врста објеката индекс заузетости парцеле је **100 %** а индекс изграђености парцеле је *максимално 2,1*.

- **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:**

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању *јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и суседних објеката, што ће се постићи типским пројектом*.

- **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове:**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земиште од деградације.

Комунални отпад у оквиру појединачних подцелина одлагати у канте за отпатке, односно у контејнере које треба поставити на бетонирани платое. Пажљиво контејнера и одвожење комуналног отпада на санитарну депонију спровести у организацији надлежне комуналне службе,

Ван грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално озелењавање околних површина. Објекти морају бити изграђени у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, употребљеним материјалима имати у виду функционалну намену објекта са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- **Саобраћај:** За сваку грађевинску подцелину у оквиру блока мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7 м, тако да се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,2 м.

Приступни пут до грађевинске парцеле биће преко планираног приступног пута, Нова 03, пројектованог на парцели кат. Број 2893/36.

Паркинзи путничких возила су планирани на два локалитета, са манипулацијом на интерним саобраћајницама.

За паркирање возила за потребе корисника у оквиру подцелине којој припада грађевинска парцела мора се обезбедити одговарајући паркинг простор по принципу један апартман, једно паркинг место(за путничко возило мин 2,5 x 5,0 м).

- **Водовод:** Снабдевање водом обезбедити са постојеће водоводне мреже чија је диспозиција представљена на Ситуационом плану планиране дистрибутивне мреже са прикључцима.

- **Фекална канализација:** Прикључак на канализациону мрежу извршити према диспозицији представљеној на Ситуационом плану планиране дистрибутивне мреже са прикључцима.

Канализацију отпадних вода пројектовати у варијантама гравитациони или вакуум систем, на основу претходно прибављених услова од комуналног предузећа

- **Кишна канализација:** Кишну канализацију пројектовати као цевасту на простору свих уређених површина.

- **Електроинсталација:** Прикључак на електроенергетску мрежу извршити подземним кабловима на постојећу мрежу. Каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, уз удаљеност мин 1,0м од коловоза и 0,5м, или уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза. Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 м од темеља објекта и 1м од саобраћајница све према условима ЕПС-а,огранак „Електродистрибуција Панчево“.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: : не постоје изграђени објекти које треба уклонити.

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Обавеза одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим посебним условима садржаним у локацијским условима.

9. 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. *Татјана Брадваровић*

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви



Начелник Општинске управе

Томислав Дмитровић дипл.правник

Томислав Дмитровић