

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-2046-LOCH-2/2017**  
Интерни број: **353-16/2017-05**  
Дана: 09.03. 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 усаглашеном захтеву **Мирјане Хуберт, из Беле Цркве, ул. Жарка Зрењанина бр.15/1/9, Број:ROP-BCR-2046-LOCH-2/2017**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, ПД Пројектни биро“Стил“, д.о.о. ул. Карађорђева бр.32 ,Смедерево, кога заступа директор и власник, дипл.инж.арх.Слободан Тошић, из Смедерева, за издавање локацијских услова, за изградњу викенд куће Пр+0, **на кат.парцели бр. 2521, потес „Лудвиг поље“ КО Кајгасово**, 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 изградњу објекта викенд куће Пр+0, на катастарској парели бр. 2521, К.О. Кајгасово

**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. 2521, К.О. Кајгасово,**

која се налази у потесу „ Лудвиг поље“ , је грађевинско земљишта изван грађевинског подручја , у комплексу викенд насеља, приватно је власништво број листа непокретности 357.

**3. Површина катастарске парцеле: 4848 ,00 м<sup>2</sup>.**

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

**5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: 209, 39 м<sup>2</sup>.**

**6. Правила грађења :** Према Идејном решењу бр. 19/17, од јануара 2017. године, које је израдио Пројектни биро "Стил", д.о.о. ул. Карађорђева бр.32, одговорни пројектант: дипл.инж.арх.Слободан Тошић, бр. лиценце: 300 5170 03, објекат који ће се изградити – викенд кућа је слободностојећег типа.

● **Локација објекта:** Предметна парцела није изграђена и налази се ван граница Специјалног резервата природе „Делиблатска пешчара“, у грађевинском подручју намењеном викенд становању.

● **Грађевинска линија:**

Према ситуацији из Идејног решења бр. 19/17, од јануара 2017. године, Грађевинска линија је увучена за предвиђени објекат на 90.00 m од регулационе линије атарског пута - међа са парцелом бр. 2487.

● **Правила регулације**

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 обухваћена је цела катастарска општина Кајтасово.

*Предметна парцела налази се ван граница резервата, у грађевинском подручју намењеном викенд становању.*

**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 ограде на парцели,
- реконструкција и евентуална доградња инфраструктуре 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 пејсажу;
- 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 (prozори, 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.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени, на довољној удаљености од стамбених објеката.

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

**6.1. електромережа:** прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС а, ПД „ Електродистрибуција Панчево“ бр. 8Ц.1.1.0. – Д.07.15.- 47763-17, од 06.03.2017. године.

**6.2. прилаз парцели:** са регионалног пута је преко атарског пута. Приступни пут грађевинској парцели биће преко атарског пута на парцели 2487 и 2540, како је приказано у Идејном решењу.

**6.3. водовод:** Снабдевање водом обезбедити са сопственог изворишта. Пре коришћења водоводне инсталације, инвеститор је у обавези да изврши контролу воде за пиће код надлежне службе засанитарну заштиту у Панчеву.

**6.4. фекална канализација:** Кућну канализацију прикључити на непропусну септичку јаму која ће бити удаљена од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти, и минимално 3,0 м од објекта и границе парцеле.

**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.** Грађевинска парцела кат.бр. 2521, на којој ће се градити објекат викенд куће, је грађевинско земљишта изван грађевинског подручја, у комплексу викенд насеља „Лудвиг поље“, **шума 5 класе.**

Потребно је према члану 89. Закона о планирању и изградњи, платити накнаду за промену намене земљишта у грађевинско, пре издавања локацијских услова, односно грађевинске дозволе, у складу са Законом о шумама („Сл. Гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, и 89/2015), члан 10. став 1. тачка 5.

**Промена намене шума и шумског земљишта:** -Члан 10, тачка 5) ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари;

Промена намене шума и шумског земљишта из става 1. тач. 4) -6) овог члана врши се уз сагласност Министарства.

Уз захтев за давање сагласности из става 2. овог члана подноси се:

1) доказ о власништву, односно праву коришћења шума или шумског земљишта за које се тражи сагласност;

2) записник шумарског инспектора о постојећем стању у погледу начина коришћења шума, односно шумског земљишта за које се тражи сагласност;

3) доказ о плаћеној административној такси;

За промену намене шума и шумског земљишта, потребно је обратити се шумарском инспектору који ће урадити записник.

**7.2. 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:** 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 x 2
2. Архиви

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