



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број: **ROP-BCR-3552-LOCA-4/2020**  
Интерни број: 353-38/2020-05  
Датум: 29.07.2020.год.  
Бела Црква, Милетићева бр.2  
Тел. 013/851-224, лок 113

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву поднетог кроз ЦИС, број: **ROP-BCR-3552-LOC-1/2020**, инвеститора **Павин Живана**, из Бачке Паланке, ул. Брегалничка бр.16, поднетог преко овлашћеног пуномоћника „ЕКО-инжењеринг“ д.о.о. из Бачке Паланке, ул.Жарка Зрењанина 76, одговорно лице пројектанта: Страхиња Којић, дипл.инж.арх., за измену локацијских услова за реконструкцију и надградњу спрата и поткровља, постојеће куће за одмор у Белој Цркви, на кат.парцели бр. **2890/68**, К.О. Бела Црква, а 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/2019), 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 реконструкцију и надградњу спрата и поткровља П+1+Пк, постојеће куће за одмор П,  
у аутокампу на градском језеру на кат.парц.бр. **2890/68**, К.О. Бела Црква

### 1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

План Генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016), Измена плана детаљне регулације подручја Регулационог плана аутокампа градског језера у Белој Цркви („Сл. лист Општине Бела Црква бр.3/2009. год.), и УП аутокампа на Градском језеру („Службени лист општине Бела Црква“, број 6/02);

2. Број катастарских парцела обухваћене пројектом: парцела бр.2890/60, К.О. Бела Црква, у обухвату је градског грађевинског реона насеља Беле Цркве и налази се у у блоку бр.28, који је Планом генералне регулације насеља Бела Црква, намењен воденој површини – Главном језеру и површинама за туризам, спорт и рекреацију и мањи део за породично становање типа вила. На делу аутокампа важи постојећи урбанистички пројекат.

Намена према ПГР-у:

<b>Блок бр. 28</b>	<p>Намењен је воденој површини – Главном језеру и површинама за туризам, спорт и рекреацију и мањи део за породично становање типа вила. За уређење и изградњу површина за туризам, спорт и рекреацију обавезна је израда плана детаљне регулације.</p> <p><b><i>На делу кампа важи постојећи урбанистички пројекат.</i></b> На делу породичног становања типа вила уређење и изградњу вршити у складу са условима из овог Плана.</p>
--------------------	---

**3. Укупна површина катастарске парцеле: 46,00 m<sup>2</sup>**

**4. Класа и намена објекта: објекат класе 112 211, категорије А.**

**5. Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта : 138,00 m<sup>2</sup>.**

**Укупно нето развијена грађевинска површина објекта : 114,18 m<sup>2</sup>.**

#### **6. Правила грађења :**

Према новом Идејном решењу ИДР бр. Е-186-1/19, од јула 2020 год., које је израдио биро за пројектовање и инжењеринг „ЕКО-инжењеринг“ д.о.о. из Бачке Паланке, ул. Жарка Зрењанина 76, одговорно лице пројектанта: Страхина Којић, дипл.инж.арх, објекат који ће се реконструисати и надградити спрат и поткровље, је кућа за одмор , на к.п. бр. 2890/68, К.О.Бела Црква, у постојећем кампу на Главном језеру. Објекат је слободностојећи.

Локација припада првој грађевинској зони према општинској Одлуци о грађевинс. земљишту.

На предметној парцели постоји кућа за одмор спратности П + 0, површине 46 m<sup>2</sup>.

**Локација** постојећег објекта чија доградња се планира је у зони намењеној за туризам спорт и рекреацију према ПГР-у, у блоку бр.28, у аутокампу на Главном белоцркванском језеру, потес „Северни излаз утрина“ на катастарској парцели 2890/68 К.О. Бела Црква.

Предметни објекат је постављен као слободно стојећи на сопственој парцели чије се димензије поклапају са димензијама парцеле. Димензије објекта, односно парцеле су цца 5,06 m x 9,14 m. Терен на којем се налази објекат је раван .

Прва два суседна објекта су спратности П+1 (западни сусед) од кога је објекат удаљен сса 4,85 m и П+Пк (источни сусед) од кога је објекат удаљен сса 8,65m . Објекат ће бити спратности П+1+Пк, висине 8,58 m.

**Грађевинска и регулациона линија пројектованог објекта**, поклапа се са регулацијом парцеле бр. 2890/68, К.О. Бела Црква.

Предметни објекат у функционалном смислу се састоји од улазног трема, улазног ходника, кухиње са трпезаријом, мањег ходника – предпростора купатила, самог купатила и две спаваће собе. Корисна нето површина постојећег објекта је 38,13 m<sup>2</sup>.

Инвеститор жели да на постојећем габариту објекта догради спрат и поткровље у којем би се формирале још две засебне стамбене јединице.

На југозападном делу објекта ће се формирати степениште и тераса, из које ће се даље ући у поменути, нови стамбени простор. Приликом ових радова би се извршила и реорганизација простора у приземљу, како је то приказано у графичким прилозима ИДР-а.

Приземље се реконструише и састоји се од улазног простора, кухиње, дневног боравка, купатила, спаваће собе и почетног крака степеништа ка спрату и поткровљу.

Приземље би имало корисну површину од 36,75 м<sup>2</sup>.

У дограђеном спрату и поткровљу би се налазили по једна стамбена јединица са по једним степеништем и улазном терасом, дневним бораваком са кухињом и трпезаријом, купатилом и једном собом.

Корисна површина спрата износи 38,99 м<sup>2</sup>, а поткровља 38,44 м<sup>2</sup>.

Грађевинска линија дефинисана је диспозицијом постојећег изграђеног објекта, односно грађевинском линијом, која је дефинисана за подцелину бр.5, у којој се налази предметни објекат према важећем УП-у аутокампа на Градском језеру, и која треба да се испоштује.

Постојеће викенд-куће имају статус стечених обавеза локације.

Због унапређења квалитета простора планом се даје могућност свим објектима те групације да побољшају свој функционални, обликовни и градитељски квалитет затеченог објекта.

Спратност објеката је П+1 (приземље и спрат или поткровље). Растојање између објекта је мин. 8,0 m . Није дозвољено оградавање парцеле, осим подизања живе ограде.

### **Подцелина 5)**

Подцелина има највећу површину и представља простор са једном типологијом планираних објеката предвиђеног за породични викенд одмор или туристичких апартмана. Зона градње је дефинисана ободним прстеном према граници подцелине које уствари прате обалу језера.

Објекти у оквиру зоне градње постављају се као слободностојећи са значајним међуодстојањем, углавном водећи рачуна о ненарушавању визура за већ затечене објекте. Планирани и постојећи објекти у билансу подцелина аплицирани са степеном заузетости до 0,15 и индексом изграђености до 22% у односу на укупну подцелину.

Планом је дефинисано минимално одстојање прве грађевинске линије у односу на регулациону према обали језера. Спратност објеката у првом прстену према језеру је П+Пк, а у дубини блока до П+1.

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° МЦС ;
- При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.
- Вертикална регулација објеката у подцелинама одређена је врстом изградње. Код индивидуалних туристичких апартмана спратност је ограничена на Приз.+Поткр.(спрат), због уклапања у доминантни природни амбијент.

- 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.

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

Код ових врста објеката индекс заузетости парцеле је **100 %**.

• **Спратност: максимално - П+1+Пк.** ( приземље, спрат и поткровље), уклопити висину објекта према суседним објектима.

Могућа је изградња подрумских или сутеренских етажа, где то дозвољавају геотехнички услови уз неопходно спровођење мера заштите.

• **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:**

Пешачки приступ објектима је са пешачке стазе ширине 1,2 м. Путничка возила имају приступ са постојеће прилазне саобраћајнице. Паркирање возила је на заједничком паркиралишту у комплексу кампа.

• **Архитектонско, односно естетско обликовање објекта:**

Архитектонским облицима, висином, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању *јединствене естетски визуелне целине* у оквиру целине низа од три објекта и подцелине број 5.

• **Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, заштите од пожара, безбедносн и други услови:**

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 корпе за отпатке, односно у контејнере које треба поставити на бетонираним платое.

Ван грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално 30% озелењавање околних површина. Објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Реконструкција и надградња постојећег објекта може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови из важаћег ППР-а..

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

Нови дограђени објекат прикључити на постојећи прикључак на постојећу водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, и извести према правилима струке, уз сагласност надлежног јавног предузећа или организације.

**7.1. Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз парцели .

Прилаз објекту за моторна возила биће преко постојеће приступне саобраћајнице из улице Лезерске на парцели бр. 2893/34 К.О. Бела Црква, преко постојећег приступног пута.

**7.2. Услови за пројектовање од ЕПС „Електродистрибуција“**, Огранак ЕД Панчево број: **8Ц.1.0.0.-Д.07.15. - 60764 -20**, од **02.03.2020. године** и типском Уговору који је приложен уз ове услове, број: **8Ц.1.1.0. -Д.07.15 - 60764-20 - УГП**, од **02.03.2020**, који се попуњен и потписан 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.

Број подпроцеса: **ROP-BCR-3552-LOC-1-HPAP-2/2020.**

**7.3. Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу:** Задржавају се постојећи прикључци.

#### **8. Посебни услови:**

Енергетска ефикасност објекта: Применити чл.4. Закона о планирању и изградњи, и Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр.61/2011).

Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

#### **9. Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.**

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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, др.закон и 9/2020 др.закон ) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник Републике Србије“ број 73/2019 ).

Локацијски услови важе **24 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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

**Начелница одељења за урбанизам,  
привреду и инспекцијске послове  
Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.**