

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-26021-LOC-1/2022
Заводни број: 353-88/2022-05
Датум: 06.10.2022. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове **број: број:ROP-BCR-26021-LOC-1/2022**, инвеститора ЦЗРС д.о.о., МБ 108470972, Бела Црква ул. 1.октобра – Бели трг бр.95, **за доградњу са санацијом и адаптацијом објекта викенд куће Су+Пр+Пк, на катастарс. парц. број 4796/1, К.О. Врачев Гај 1**, у улици Брег нова бр.8, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Жарка Голубовића, дипл.инж.арх., пројектант ИДР-а, Агенција за пројектовање и надзор“ СТУДИО А“, Кладовска бр.7, Београд, 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, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Доградња постојећег објекта викенд куће са санацијом и адаптацијом Су+Пр+0 у Су+Пр+Пк, на катастарс. парц. број 4796/1, К.О. Врачев Гај 1, у улици Брег нова бр.8, на територији општине Бела Црква

- 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:** Кат.парцела бр. 4796/1, К.О. Врачев Гај 1, површине 2.931 м², 1) земљиште под зградом и другим објектом – викенд кућа 66м², 2) земљиште уз зграду и други објекат 500 м², и 3) њива 2.класе површине 2.365 м². Предметна катаст. парцела је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја. Приватна је својина 1/1, ЦЗРС д.о.о., Бела Црква, лист непокретности 1512, К.О. Врачев Гај 1.

Целина зоне: где се налази постојећи објекат викенд куће Су+Пр+0, намењена је зони кућа за одмор према Просторном плану Општине Бела Црква.

- 3. Укупна површина катаст. парцеле број 4796/1, К.О. Врачев Гај 1, је 2.931,00 м².**

4. Класа и намена објекта: објекат класе 111 011, категорије А, 100%. (издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци).

5. Подаци о објекту који ће се доградити :

Укупно бруто развијена грађевинска површина објекта надземно: 140,16 м².

Укупно бруто развијена грађевинска површина ново : 219,12 м²

Површина приземља : 96,96 м².

Укупно Нето развијена грађевинска површина ново стање: је 165,59 м².

Површина земљишта под објектом: 78,96 м².

Идејно решење бр.тех.дневника ИДР број: а10/2022, од августа 2022. год., је израдила:

Агенција за пројектовање и надзор“ СТУДИО А“, Кладовска бр.7, 11000, Београд.

Одговорно лице пројектанта: Жарко Ж.Голубовић, дипл.инж.арх. директор.

Главни пројектант: Жарко Ж. Голубовић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 А248 04.

Пуномоћник: Жарко Ж.Голубовић, из Београда.

Локација: Викенд кућа се налази на к.п.бр. 4796/1 КО Врачев Гај I, на територији општине Бела Црква, у улици Брег Нова бр.8. Укупна површина катастарске парцеле износи 2.931м².

Бруто (надземна) површина објекта, а који је уписана у катастар, износи 66,0м².

Сам објекат је спратности Су+Пр+0. Испод приземља се налази сутерен, док је са северне стране мали анекс спратности Пр+0.

Предвиђени радови који обухватају доградњу објекта, у смислу повећања габарита викенд куће са 66м² на 96,96м² (приземље78,96м² +18м² тераса), на северозападном делу објекта (у делу где је анекс) и са јужне стране приступна тераса.

У сутерену би била додата цистерна за техничку воду и котларница (испод анекса). Такође је предвиђена и надградња објекта у смислу поткровља (бруто 43,20м²), са галеријом са погледом на дневни боравак, а над једним делом приземља (источна страна и изнад бившег анекса).

Предвиђена је и изградња приступне наткривене терасе, од 18м², која је са јужне стране.

Потребна је санација сутерена, који је у прилично лошем стању због присутне влаге, која је у потпуности оштетила више од 50% сутерена, нарочито на западној страни. Исто тако потребно је санирати и међуспратну конструкцију изнад сутерена (у западном делу), као и ојачање темеља.

Степен санације би се утврдио израдом потребне техничке документације, тако да би тек онда имали прецизну слику. Адаптација би се односила на сутерен и приземље.

Тако изграђен објекат би са терасом (од 18м²) имао БГРП надземне 140.16м² (96.96м² приземље + 43.20м² поткровље) и са 15м² летњиковца, па би индекс изграђености парцеле био 0,053.

Такође удаљеност објекта од границе парцеле је око 3,5м, а од суседа преко 10м, (око 12м).

Терен је у већем паду.

Доградња објеката би се радила у масивном конструктивном систему од вертикалних и хоризонталних серклажа и гитер блока . Са спољне стране је предвиђена демит фасада и термоизолацијом максималног енергетског коефицијента ефикасности.

Кров би био на 2 воде са 2 „баце“ (север југ). Покривање црепом. Кров самовентилирајући, са изолацијом, у смислу најкомфорнијег и најквалитетнијег коришћења поткровља и зими и у летњем добу. На слемени је целом дужином предвиђен светларник висине 60цм ка јужној страни.

На отворима објекта се поставља прозорска столарија од ПВЦ-а. или АЛУ, са комарницама и ролетнама. Спољна врата или АЛУ или сигурносна са термоизолацијом.

Према ИДР-у број: а10/2022, од августа 2022, није предвиђено прикључење на електро и ВИК инфраструктуру, и објекат ће се снабдевати из алтернативних извора, локално.

Предвиђено је да се снабдевање санитарном водом вршило би се из бунара, који би се ископао узбрдо од објекта и вода би се акумулирала у мању цистерну у сутерену.

Бунар би био средње или веће дубине, како би се избегле плитке воде већег степена загађења. Одвод фекалних вода би био мин. 20м низбрдо од објекта на југозапад у водонепропусну септичку јаму, која би била изведена у складу са свим стандардима и прописима.

Енергија ветра и соларна енергија, као и могући агрегат би били потенцијални извори електричне енергије. Потенцијална климатизација би ишла путем топлотних пумпи, које би омогућиле нпр. подно грејање. Индекс изграђености по ИДР-у је 0,053.

6. Правила грађења у зони кућа за одмор према Просторном плану:

Предметна парцела налази се ван Специјалног резервата природе „ Делиблатска пешчара“, али у оквиру граница утицајног подручја ППППН СРП „ Делиблатска пешчара“, у зони намењеној викенд становању. На подручју обухвата Плана, изван границе СРП Делиблатска пешчара, утврђују се следећи услови за изградњу, уређење и опремање простора: Куће за одмор- повремени боравак, 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.) је дат опис граница локалитета за куће за одмор, које се Планом преузимају.

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);

- забрањена је изградња оградe 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 m²;**
- 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.
- 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, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закони).

Изграђени објекти и извршена парцелација у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.

- **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). Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим

Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

6.1. Правила за реконструкцију, санацију, адаптацију и доградњу постојећих објеката:

- реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

• Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви урбанистички параметри дозвољава се доградња или надградња објеката ;

- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;

- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту:

Постоји колски и пешачки прилаз парцели са локалног пута на кат.парц.број 4769, КО Врачев Гај 1, која је јавна својина РС, а имаоци права на парцели су „ Електромрежа Србије“ АД Београд, и Општина Бела Црква.

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

Паркирање и гаражирање возила : За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту за грађевинску дозволу.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање атмосферских канала за падинске воде.

-Одводњавање површинских вода: решити слободним падом према саобраћајници. 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.

7.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу: објекат који се

дограђује, санира и адаптира ће се снабдевати из алтернативних извора, локално.

Предвиђено је да се снабдевање санитарном водом вршило би се из бунара, који би се ископао узбрдо од објекта и вода би се акумулирала у мању цистерну у сутерену.

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

7.3. Прикључак објеката на електроенергетску мрежу: Обавештење од ЕДС-а,ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. -Д.07.15 -406981-22, од 21.09.2022.год. где је наведено да инвеститору према ИДР-у број: а10/2022, од августа 2022. год није потребан прикључак на електродистрибутивну мрежу јер ће потенцијални извори електричне енергије бити преко соларне енергије, енергије ветра или могући агрегат.

Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: Нема објеката за уклањање. У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

Напомена: за изградњу бунара издаје се решење по чл.145, ЗПИ, којим се одобрава извођење радова. Дозвољена је изградња бунара макс.дубине 60 м, из првог водоносног слоја.

Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

На основу ових локацијских услова не може се приступити извођењу радова, али се може приступити изради 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 и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 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

Снежана Радојичић, дипл инж.грађ.