

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-18133-LOC-1/2025
Заводни број: 002729762 2025 08390 004 007 351 160
Датум: 25.06.2025. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Одељењу за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, прослеђен је кроз ЦИС, захтев за локацијске услове, **број:ROP-BCR-18133-LOC-1/2025**, инвеститор **Јуриј Власов, ул. Војводе Книћанина 63, Вршац**, за изградњу објекта **куће за одмор П+0, на катастарској парцели број 1000/42, К.О. Банартска Паланка 1, викенд насеље „Клостер“, ул. Манастирска бр.5, општина Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Биро „ABC-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, Бела Црква, ПР Бојан Алексић, дипл.инж.арх., а на основу 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, 31/19, 37/19 – други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 87/2023), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта куће за одмор П+0, на катастарској парцели број 1000/42, К.О. Банартска Паланка 1, викенд насеље „Клостер“, ул. Манастирска бр.5

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови: Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008), и План детаљне регулације викенд насеља „Клостер“ и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела.кат.бр. 1000/42, К.О. Банатска Паланка 1, која се налази у улици Манастирској бр.5, је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у викенд насељу „ Клостер “, код Старе Паланке.

На парцели бр.1000/42, КО. Банатска Паланка 1, увидом у копију плана број 953-109-24357/2025 од 24.06.2025.године постоји објект 1. викенд кућа од 25 м², који је преузет из земљишних књига. Кат.парцела бр. 1000/42, К.О. Банатска Паланка 1, површине 803 м², је 1) земљиште под зградом и другим објектом - викенд кућа 25м², и 2) њива 6.класе површине 778м², приватна је својина 1/1 Јуриј Власов, број листа непокретности 330, К.О. Банатска Паланка 1.

Целина зоне где се налази катастарска парцела бр. 1000/42, К.О. Банатска Паланка 1, на

потесу „ Клостер“, према Просторном плану Општине Бела Црква и Плану детаљне регулације викенд насеља „ Клостер“, и „Старе Паланке“ ("Службени лист општине Бела Црква", бр. 5/13) је у зони планираној за куће за одмор.

3. Укупна површина катастар. парцеле бр. 1000/42, К.О. Банатска Паланка 1, је 803 м².

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

5. бруто развијена грађевинска површина новопроектовано: је 92,41 м².

бруто развијена грађевинска површина постојећег објекта: је 25,00 м².

Укупна бруто развијена грађевинска површина на парцели БРГП је: 117,41 м²

Укупна нето површина новог објекта је : 77,58м².

Површина приземља новог објекта + постојећи објекат, заузетост парцеле је 117,41 м².

Заузетост парцеле по ИДр-у је 15% што задовољава услове из Плана.

Идејно решење је израдио: Биро „ABC-ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.21, Бела Црква. Бела Црква, број тех. документације **IDP-16/25** од јуна 2025.год.

Овлашћени пуномоћник: Бојан Алексић, дипл.инж.арх.

Одговорно лице пројектанта: Бојан Алексић, дипл.инж.арх., .

Одговорни пројектант. Бојан Алексић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 L071 12.

6. Локација: Локација парцеле број 1000/42 К.О.Банатска Паланка 1, је земљиште у грађевинском подручју, површине 803 м². Терен на коме се гради објекат је раван.

Локација објекта припада петој грађевинској зони према општинској Одлуци грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони. Објекат је пројектован као слободностојећи, на грађевинској линији која је од регулације ограде удаљена 16,69м.

Диспозиција и партерно уређење парцеле приказано је у графичком прилогу број 1- Ситуација Р=1:250.

Приступ новој викенд кући, спратности П+0 је преко улице Манастирске, у викенд насељу „Клостер” у насељу Стара Паланка.

Под приземља је у односу на терен издигнут за 30 см. Улаз у постојећу викенд кућу, спратности П+0 је са трема са западне стране, површине 29,55м².

Приземље садржи: трпезарију + дневну собу, купатило, кухињу и собу.

Конструктивни систем је зидани са хоризонталним и вертикалним аб серклажима.

7. Правила грађења према ПДР-у викенд насеља «Клостер» и Старе Паланке:

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР:

Врста и намена објеката који се могу градити

На парцели се може изградити један главни објекат (једна кућа за одмор), са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и др.).

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Изградња **главног објекта** може се дозволити под следећим условима:

- грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију мин. 5,0 m;
- основни габарит главног објекта може да се дозволи на минимално 2,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;
- основни габарит главног објекта може да се дозволи на минимално 5,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Урбанистички показатељи

- Проценат заузетости парцеле је макс. 30%
- Проценат озелењености парцеле мин. 70%
- Спратност главног објекта је од П (приземље) до П+Пк (приземље и поткровље);
- Спратност помоћног објекта је П (приземље).

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност два суседна главна објекта је мин. 7,0 m, два суседна помоћна објекта је 3,0 m. Главни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку 0,0 m уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Ограђивање парцеле

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне ограде или жива ограда, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,8 m. Висина пуног – непровидног дела ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине максимално 1,8 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Куће за одмор се граде од природног материјала. Дозвољава се изградња лођа, тремови и пергола испред и у склопу објекта према осунчаним просторима.

Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у састав дозвољене површине објекта.

Архитектонска обрада објекта мора се прилагодити непосредном амбијенту и околном пејсажу. Структурални склоп објекта (прозори, стрехе, димњачке капе, тремови и сл.) поред значајне употребе дрвета, мора бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Манастирске. На парцели је обезбеђено једно паркинг место.

8.2. Прикључак на електромережу: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

8.3. Прикључење дограђеног објекта на водоводну и канализациону мрежу:

Дограђени део викенд куће прикључити на постојећи прикључак на парцели на постојећу водоводну мрежу у оквиру парцеле.

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

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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:

Нема објеката за уклањање према ИДР-у. На парцели бр.1000/11, КО. Банатска Паланка

1, увидом у копију плана постоји у катастарском оперативном плану објекат-викенд кућа од 25 м², који може да се уклони, или да се пренамени због урбанистичких услова датих у Плану детаљне регулације викенд насеља „Клостер“ и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013), где је наведено:

Врста и намена објекта који се могу градити:

На парцели се може изградити један главни објекат (једна кућа за одмор), са помоћним објектом који је у функцији основног објекта (остава, гаража и др.).

У случају реконструкције, адаптације односно доградње постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји. У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

НАПОМЕНА: У пројекту за грађевинску дозволу навести шта се планира са постојећим објектом бр 1. викенд кућа од 25 м², који је преузет из земљишних књига.

Прилагодити графички прилог ИДР-а Ситуацију, и поставити нови објекат удаљен од суседне парцеле са источне стране мин. 5,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације, како је то прописано Планом детаљне регулације викенд насеља „Клостер“ и Старе Паланке („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.3/2013).

10. 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).

Напомена: 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 објекта („ Службени гласник Републике Србије“ , број 96/2023).

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 Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:
Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.

Дигитално потписано
БРАДВАРОВИЋ ТАТЈАНА
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
25.06.2025. 13:06:05