

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-7834-LOC-1/2025
Заводни број: 001416492 2025 08390 004 000 353 018
Датум: 09.04.2025. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву број: **ROP-BCR-7834-LOC-1/2025**, инвеститор Горан Тодоровић, ул.Јанковић Стојана 5а, Београд, за изградњу објекта: **кућа за одмор П+0, са помоћним објектом-оставом, на катастарској парцели број 2561/3, К.О.Кајтасово**, потес,, Лудвиг поље“, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Алексић Бојана дипл.инж.арх.из Беле Цркве, пројектант: биро за пројектовање, надзор и инжењеринг „АБЦ ПРОЈЕКТ“ из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, одговорни пројектант Бојан Алексић, дипл.инж.арх., на основу члана 53а.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, бр.81/2009, 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, бр.132/2014, бр.145/2014, бр.83/2018, бр.31/2019, бр.37/2019-др.закон, бр.9/2020, бр.52/2021 и бр.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 **викендице П+0, на катастарској парели бр. 2561/3, К.О.Кајтасово**

- Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:**
Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).
- Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр. 2561/3, К.О. Кајтасово**, која се налази у потесу „Лудвиг поље“ површине 1949м², културе пашњак 5. класе, је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја намењено зони викенд становања и приватна је својина, власник је 1/1 Горан Тодоровић, број листа непокретности 452, К.О. Кајтасово.
- Површина катастарске парцеле:** 1949,00 м².
- Класа и намена објекта:** објекат класе 111011, категорије А.
- Бруто развијена грађевинска површина објекта надземно укупно: 108,28 м²;**
Укупно бруто изграђена грађевинска површина куће за одмор : 85,79 м².
Укупно бруто изграђена грађевинска површина помоћног објекта: 22,49 м².
Укупна нето површина свих објеката на парцели: 90,93 м².
Укупна нето површина куће за одмор : 70,21 м².
Укупна нето површина помоћног објекта : 20,72 м².
Индекс заузетости на парцели је 6%

Индекс изграђености 0,06.

6. Техничко решење и регулација :

Према Идејном решењу број 06/25 од марта 2025. године, које је израдио биро за пројектовање, надзор и инжењеринг „ АБЦ ПРОЈЕКТ “ из Беле Цркве, ул. Цара Лазара 21, одговорни пројектант Бојан Алексић, дипл.инж.арх., лиценца br.300 L071 12, објекат викендице, који ће се изградити на кат. парц. бр. 2561/3 , К.О. Кајтасово, је слободностојећи постављен на 15,50м од регулационе линије. Од суседних парцела удаљен је источно 4,88 м и западно 4,16 м. Објекат је правоугаоног облика. Са југоисточне стране на главни објекат се наслања помоћни објекат –остава димензија 2,29 x 9,81м. Тачна диспозиција објекта у односу на суседне парцеле дат је у ситуационом плану ИДР-а.

● **Локација објекта:** Предметна парцела, налази се ван граница Специјалног резервата природе „ Делиблатска пешчара“, у грађевинском подручју намењеном викенд становању. Према ситуацији из Идејног решења бр. 06/25, од марта 2025. године, предвиђени објекат има прилаз преко парцеле кат.бр.2542, КО Кајтасово, некатегорисаном општинском путу. Паркирање возила за сопствене потребе, је предвиђено на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Висинска кота пода приземља објекта је за 20 цм издигнута од нивоа околног терена. Викендица је спратности **II+0**.

У објекат се улази преко предсобља које у директној вези са дневном собом као централном просторијом. Дневна соба је директно повезана са спаваћом собом, купатилом и собом која има сопствени излаз у двориште. Помоћни објекат - остава има јединствену просторију која има функцију вишенаменске оставе. У објекту су предвиђене инсталације струје са громобраном, водовод и канализација.

7. Правила грађења: Објекат се налази на подручју обухвата Плана, а изван границе СРП Делиблатска пешчара, где се утврђују 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.

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

Изградња нових кућа за одмор "викенд куће" ван граница СРП, може се одвијати само у оквиру простора који су предвиђени за ове намене, изградом 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 (II) или приземље и поткровље (II+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, термова 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 асмбијенту и околном пејсажу. Делови објекта, њен структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед (прозори, стрехе, димњачке капе, термови и сл.) уз велику примену дрвета, морају бити у духу архитектонског наслеђа овог подручја. Изграђени објекти и извршена парцелација у постојећим зонама кућа за одмор се задржавају у затеченом стању.
- 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 за грађевинску дозволу.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. прилаз парцели: Приступни пут грађевинској парцели , биће на општински –атарски, пут- парцела 2542, К.О. Кајтасово, у „Трујином Насељу“ како је приказано у ситуацији у Идејном решењу.

8.2. електромрежа: нови објект викендице ће имати прикључак на електродистрибутивну мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „ Електродистрибуција Панчево “, број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 -131612-25, од 03.04.2025. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 131612-25- УГП, од 03.04.2025. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен уз ове услове, 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.

поступак: ROP-BCR-7834-LOC-1-HPAP-2/2025.

8.3. водовод: према техничким условима, ДЈУП „ Белоцркванска језера“, сектор водовода и канализације, број: 650-04/2025 од 01.04.2025.године, на предметним парцелама није изграђена водоводна и канализациона мрежа.

ROP-BCR- 7834-LOC-1-HPAP-4/2025.

Снабдевање водом обезбедити са сопственог изворишта – бунара или цистерне. Пре коришћења водоводне инсталације, инвеститор је у обавези да изврши контролу воде за пиће код надлежне службе за санитарну заштиту у Панчеву.

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

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.

9. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: увидом у копију плана не постоје објекти на предметној парцели за уклањањање.

10. Заштита културних добара: уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште, 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 да се сачува на месту у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

11.Заштита животне околине: При подношењу захтева за издавање грађевинске дозволе преко обједињене процедуре електронским путем уз захтев се прилаже у складу са чл.16., тачка 13), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“,бр. 96/2023), Студија о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину, односно одлука да није потребно покретање поступка процене утицаја пројекта на животну средину, уз изјаву инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине. Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о управљању отпадом ("Службенигласник РС", број 36/09, 88/10,14/16, 95/18 и 35/23), као и подзаконска акта донета на основу овог Закона.

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, 83/2018, 31/19, 37/19-др.закон, бр.9/2020, бр.52/2021 и бр.62/2023) и

Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник Републике Србије” број 96/23)

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 Браваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам
Татјана Браваровић,дипл.инж.арх.

Дигитално потписано
БРАДВАРОВИЋ ТАТЈАНА
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
09.04.2025. 12:52:59