



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-6262-LOC-1/2021

Заводни број: 353-26/2021-05

Дана: 02.04.2021. године

Бела Црква, Милетићева бр.2

Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву за локацијске услове, **број: ROP-BCR-6262-LOC-1/2021**, правног лица „Baron Brewski & friends“ д.о.о. из Београда – Стари град, МБ 20739568, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију и пренамену постојећег пословног објекта П+1, у стамбено – пословни објекат П+1+Пк, и изградња ограде на кат.парцели бр. 2878/20, К.О. Бела Црква, у улици Београдској бр.31, поднетог преко пуномоћника Јелене Петров, дипл.инж.грађ. пројектанта, д.о.о. „KTIRIO INŽENJERING“, из Вршца, ул. Анђе Ранковић бр.15/15, улаз из Лазе Нанчића 23, 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.115/2020), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и пренамену пословног објекта П+1, у стамбено – пословни објекат П+1+Пк, и изградња ограде у ул. Београдској бр. 31, на кат.парцели бр. 2878/20, К.О. Бела Црква

- 1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:** План генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016).
- 2. Број катастарске парцеле и површина парцеле обухваћене пројектом:** парц. кат.бр. 2878/20, К.О. Бела Црква, је површине 421 м², налази се у улици Београдској, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, приватно је власништво 1/1, „Baron Brewski & friends“ д.о.о. из Београда, ул. Цара Душана бр.28, број листа непокретности 5457, К.О. Бела Црква, и налази се према ПГР- у, у блоку бр. 28.

На предметној парцели, на основу Копије плана бр.952-04-109-4297/2021, од 11.03.2021.године, постоји изграђени објекат: објекат бр.1- пословна зграда уписане површине 121 м², и земљиште уз зграду је 300 м².

Намена блока из ПГР-а

Блок бр. 28	<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. На делу кампа важи постојећи урбанистички пројекат. На делу породичног становања типа вила уређење и изградњу вршити у складу са условима из овог Плана.</p> <p>Намена: туризам, спорт и рекреација Индекс заузетости укупне површине: максимум 20% Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p>Уређене зелене површине: мин. 40%</p> <p>Намена: породично становање типа вила Индекс заузетости парцеле: максимум 40% Спратност: максимум: П+1+Пк</p>
--------------------	---

Реконструкција и пренамена предметног објекта ће се извршити према одредбама овог Плана.

Постојећи пословни објекат П+1, уписане површине 121 м², који је намене - зграда пословних услуга, се реконструише у оквирима истих хоризонталних и вертикалних габарита, и додељује му се намена: стамбено – пословни објекат П+1+Пк.

Предметна парцела се не налази у оквиру евидентиране просторно –културно – историјске целине, али се налази у близини локалитета археолошког налазишта „ Кунова циглана“, у близини железничке станице где се некад налазило сарматско насеље и некропола.

Предметни објекат који ће се реконструисати и пренаменити се налази на к.п. 2878/20,

К.О. Бела Црква и није утврђен за непокретно културно добро, али је то објекат који је некад припадао комплексу Старе свиларе има посебних историјских и архитектонских вредности као објекат индустријског наслеђа Јужног Баната.

Блок бр. 28, намењен воденој површини – Главном језеру и површинама за туризам, спорт и рекреацију и мањи део за породично становање типа вила.

На делу становања није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев садржаја који би били у функцији туристичке понуде (сеници/салетле, надстрешнице, базени и сл.).

3. Површина парцеле: парцела кат. бр.2878/20, К.О. Бела Црква, је површине 421 м².

4. Класа и намена објекта: стамбени објекат класе 111011, 72,4% кат А, и 122011 27,6%. кат.Б. Доминантна је категорија А .

**5. Укупна ново Бруто развијена грађевинска површина објекта : 362,40 м² .
Површина земљишта под објектом 1. који се реконструише : 121 м².**

6. Техничко решење: Идејно решење је израдио „KTIRIO INŽENJERING“ д.о.о. , из Вршца . Анђе Ранковић бр.15/15, улаз из Лазе Нанчића 23, Вршац.

Одговорно лице пројектанта: Јелена Петров, директор ;

Одговорни пројектант: Јелена Петров, дипл.инж.грађ., број лиценце: 311 С607 05.

Број тех.дневника ИДР-а, 8.1/2021 од марта 2021.године.

Локација:

Катастарска парцела 2878/20 К.О. Бела Црква се налази у улици Београдској број 31.

Предметна парцела има излаз на јавну површину на к.п.10496 К.О. Бела Црква која је улица Београдска и државни пут II А реда, бр.134.

Према листу непокретности број 5457, К.О.Бела Црква, на парцели укупне површине 421 м², налази се: пословни објекат (укупна површина земљишта под објектом 121 м²), који је постављен одмакнут од регулационе линије за око 0,92м; и земљиште уз објекат, укупне површине 300 м².

Постојеће стање:

Предметни објекат датира из XIX века или почетка XX века.

Новопроектковано стање:

Новопроектовани објекат задржава положај постојећег објекта, као и његове димензије у основи. Корисне висине етажа је смањују, тако да се уз задржавање постојеће висине слемена, венаца и постојећег нагиба крова, добија се довољна висина за додатну етажу и објекат из П+1, прелази у П+1+Пк.

Архитектонско обликовање: Фасаде остају у стилу фасада постојећег објекта, равне малтерисане површине и детаљи од опеке.

Постављају се прозори и улазна врата у објекат слична постојећој столарији.

Унутрашња обрада : Плафони у објекту су спуштени од гипс-картонских плоча, чиме се ствара простор за развод инсталација. Зидови се малтеришу, глетују и боје или се облажу керамичким плочицама. Подови су завршно обрађени керамичким плочицама.

Функција објекта : Врши се делимична пренамена објекта из чисто пословног у стамбено-пословни. Планиран је један пословни простор у приземљу и један стан-вила, која заузима први спрат, поткровље и у приземљу две помоћне просторије : вешерај и остава за баштенски алат.

Приземље, пословно-стамбени садржај : ходник са степеништем, пословни простор, помоћне просторије уз стамбени део.

Први спрат, стамбени садржај : ходник са степеништем, 8 просторија намене стамбене, кухиња и купатила

Поткровље, стамбени садржај : ходник са степеништем, 5 просторија намене стамбене, кухиња и купатила

Укупна нето површина новопроектована : 275,9 м²

Спратност новопроектована : П+1+Пк

Висина слемена : 11,54м од тротоара.

Кровна конструкција је двоводна, задржава се слеме и нагиб уличне кровне равни у којој се отварају два кровна прозора. Кровни покривач је фалцовани цреп.

Планиране инсталације: Објекат ће имати инсталације воде, канализације, електро инсталацију и машинске инсталације подног грејања. Сви прикључци су нови.

Ограда парцеле и уређење парцеле: Парцела се ограђује потпуно или делимично прозирном оградом висине до 2м. Дужина ограде износи 84,13м.

Ограда од пуне опеке се поставља само у делу где су предвиђене канте за смеће и спољна јединица клима уређаја (заштита од буке). На парцели су обезбеђена 3 паркинг места. Паркинзи и тротоар су од бехатона. Процент зелених површина је минимум 40%.

Основна концепција објекта у смислу његове функционалне организације настала је као

результат жеље инвеститора да очува аутентичан изглед и усклади их са новом наменом.

7. Правила за изградњу објеката према ПГР - у:

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферск. падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

На грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Сваки *стамбени и пословни објекат* мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад на сопственој парцели.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне, максималне висине до 2,0 m.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/2015). Приступачност, у смислу овог правилника, односи се и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

- **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:**

За сваку грађевинску парцелу намењену пословању у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско пешачки прилаз ширине минимум 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

- **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:**

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење савремених, трајних материјала. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције до макс 45°.

Кровни покривач зависи од кровног нагиба, користити цреп или друге савремене материјале коју су тренутно у употреби. Правац пружања слемена ускладити са већином кровова у улици.

- **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.

- **Противпожарни услови:** Приликом пројектовања и извођења наведених радова обавеза је свих субјеката заштите од пожара да предвиде и спроведу све мере заштите од пожара и експлозија, предвиђене Законом о заштити од пожара и техничким прописима који се односе на ову врсту објеката. У складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС", број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони), Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, преко овлашћеног лица по захтеву инвеститора утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара и експлозија предвиђених у техничкој документацији о чему се доноси решење.

Правила за реконструкцију и доградњу постојећих објеката:

Реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и ако се новим објектом неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- реконструкција 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.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

1. надградњу нових етажа - до дозвољене максималне висине у Плану.
2. доградњу објекта - надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
3. реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора уколико се прелазе параметри прописаних овим планом;
4. реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације - дозвољава се
5. реконструкцију фасаде објекта у смислу балкона и лођа - дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно .
6. доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт) .
7. претварање стамбених у пословни простор .
8. претварање помоћног простора (таван,) у поткровље -стамбени простор и пословни простор.
9. реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација).

• 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 новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана;
- све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

• Паркирање и гаражирање возила : Према ПГР-у, за паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни и пешачки прилаз новом објекту, биће из улице Београдске на к.п.10496 К.О. Бела Црква која је и државни пут II А реда, br.134.

За реконструисани стамбено – пословни објекат П+1+Пк, обезбедити паркинг простор према важећим правилницима за пословне објекте. На парцели су обезбеђена 3 паркинг места.

8.2. За нови рикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу према:

Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“

Број:1.03.157-02/21 од 17.03.2021. год.

ROP-BCR-6262-LOC-1-HPAP-5/2021

8.3. Прикључак реконструисаног стамбено – пословног -туристичког објеката на електроенергетску мрежу биће према: Условима за пројектовање и прикључење од „ Електродистрибуција Србије“ д.о.о.Београд, огранак „ Електродистрибуција Панчево“, Број: 8Ц.1.1.0. – Д.07.15. - 83849-21, од 29.03.2021.год, и типском Уговору број:

8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –83849-21-UGP од 29.03.2021. године, приложеном 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. Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

ROP-BCR-6262-LOC-1-HPAP-3/2021

**8.5. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву:
број: 281/2 од 22.03.2021. године;**

ROP-BCR-6262-LOC-1-HPAP-4/2021

9. 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).

10. У случају реконструкције, адаптације односно санације 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.

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

Службено лице
Татјана Брадваровић, дипл.инж.арх.