



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

**Број предмета: ROP-BCR-7095-LOC-1/2021**

**Заводни број: 353-29/2021-05**

Дана: 27.04.2021. 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-7095-LOC-1/2021**, Рашковић Србислава из Беле Цркве, ул.1.октобра бр.85, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију и пренамену постојећег стамбено-пословног објекта П+1, у стамбено – пословни објекат П+1+Пк, на кат.парцели бр. 1134, К.О. Бела Црква, у улици 1.октобра бр.85, поднетог преко пуномоћника Милорада Ђирића, дипл.инж.арх. пројектанта пројектног бироа „ MONT METAL SN“ д.о.о. из Вршца, ул. Жарка Зрењанина 9а, 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 стамбено - пословног објекта П+1, у стамбено-пословни објекат П+1+Пк, са припајањем и адаптацијом постојећег стана бр.2 на првом спрату постојећег објекта, у ул. 1.октобра бр.85, на кат.парцели бр. 1134, 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. 1134, К.О. Бела Црква, је површине **694 м<sup>2</sup>**, налази се у улици 1.октобра бр.85, у обухвату је грађевинског реона Беле Цркве, налази се према ПГР- у, у блоку бр. 12., државна је својина. На парц. кат.бр. 1134, К.О. Бела Црква, налази се изграђена стамбено-пословна зграда, површине 557 м<sup>2</sup>, која је приватно је власништво, и која има два локала у приземљу од 216 м<sup>2</sup> и 25 м<sup>2</sup>, и два стана на првом спрату од 128 м<sup>2</sup> и 48 м<sup>2</sup>, и земљиште уз зграду и други објекат површине 137 м<sup>2</sup>. Власници посебних делова уписани су у Б лист 2.део на објекту бр.1, број листа непокретности 4153, К.О. Бела Црква.

Инвеститор- Рашковић ( Жива) Србислав, власник је стана на првом спрату од 128 м<sup>2</sup> и две шупе у приземљу од 22 м<sup>2</sup> и 5 м<sup>2</sup>.

#### Намена блока из ПГР-а

<b>Блокови бр. 11, 12, 13 и 14</b>	<p>Блокови чине већи део централне зоне, а намењени су мешовитом становању и садржајима центра (јавне службе, трговина, угоститељство, занатство и сл.).</p> <p>Блокови се налазе у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине или у заштићеној околини те целине, па је за све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>За појединачне садржаје нестамбене намене и за парцеле вишепородичног становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.</p> <p>Даље уређење ће се вршити према одредбама овог Плана.</p> <p>Намена: мешовито становање</p> <p><i>Парцеле са породичним становањем:</i></p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+1+Пк</p> <p><i>Парцеле са вишепородичним становањем:</i></p> <p>Индекс заузетости парцеле: максимум 50%</p> <p>Спратност: максимум: П+2+Пк (постојећа спратност се задржава)</p>
------------------------------------	--

Реконструкција и пренамена предметног објекта ће се извршити према одредбама овог Плана.  
**Техничко решење:** Идејно решење је израдио „ MONT METAL SN“ д.о.о. , из Вршца , ул. Жарка Зрењанина 9а.

Одговорно лице пројектанта: Иван Ћирич, директор ;

Одговорни пројектант: Милорада Ћирића, дипл.инж.арх., број лиценце: 300 1922 03.

**Број тех.дневника ИДР-а, 22.1/2021 од марта 2021.године.**

Објекат је стамбено пословни садашње спратности П+1+Т, а после промене намене тавана у поткровље, спратност ће бити П+1+Пк.

Пројектом је урађена промена намене таванског простора у поткровље, припајање и адаптација постојећег стана бр 2 на првом спрату.

Стан број 2 на првом спрату је габарита 14,5x11,28м. Грађевинска и регулациона линија постојећег објекта је иста и налазе се на граници парцеле према улици 1. Октобар.

Висина венца на уличној страни је 9,58 а на дворишној је на 11,67м, док је слеме у највишој тачки 14,15м од линије терена.

Референтна висинска кота готовог пода стана број 2 на првом спрату је 4,48м од коте околног терена.

**3. Површина парцеле:** парцела кат. бр.1134, К.О. Бела Црква, је површине 694 м<sup>2</sup>.

**4. Класа и намена објекта:** стамбени објекат класе 112111, 100% кат А.

**5. Укупна Бруто изграђена грађевинска површина објекта : 757,58 м<sup>2</sup> .**

БРГП надземно постојеће 557 м<sup>2</sup> .

БРГП надземно промена тавана у подкровље: 189,78 м<sup>2</sup> .

#### **6. Локација:**

Локација К.П. 1134, К.О. Бела Црква је земљиште у грађевинском подручју, површине 694м<sup>2</sup>.

Терен на коме је објекат је релативно раван.

Приступ објекту је директно са улице 1. Октобар. Улаз у објекат је на уличној, северној страни објекта. Под стана број 2 на првом спрату је у односу на терен издигнут за 98цм.

Грађевинска линија постојећег објекта је на граници парцеле број 1134 к.о. Бела Црква према парцели број 10419 к.о. Бела Црква. Објекат је постављен целом ширином парцеле број 1134 к.о. Бела Црква. Објекат је стамбено пословни.

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 .

**Основна концепција објекта** у смислу његове функционалне организације настала је као резултат жеље инвеститора да очува аутентичан изглед и усклади их са новом наменом.

#### **Предвиђени радови:**

Улични фасадни зид остаје у потпуности у истом облику, постојећи фасадни орнаменти ће се санирати. Постојећа спољна столарија се замењује истом, исте величине од истог материјала – дрвета. Молерски радови.

Кровна раван - кров предвиђена је замена постојећег крова од 35° новим од 40° на уличној страни и 22.5° на дворишној страни. Нагиб крова на уличној страни тиме ће се изједначити са суседним објектом између којих се озида калкански зид дебљине 20цм.

На крову са уличне стране уградиће се кровни прозори. Кровни покривач биће фалцован цреп у тамнијој браон или црној боји.

Унутрашњост, зидови на првом спрату остају на истим позицијама, на неким се пробијати нови отвори и затварати постојећи. На постојећем спрату уградиће се преградни зидови од ригипса д=15цм. Предвиђено је уклањање постојећег степеништа за пењање на први спрат и изградња новог другачијег на истој позицији.

#### **7. Правила за изградњу објекта према ПГР - у:**

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

Изградњом објекта 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.

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.

• **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.

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 Законом 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. („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закони).

**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 објекта (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 корисну 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 1.октобра.

На парцели је обезбеђено 1.паркинг место.

**8.2. Постојећи прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:**

**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. - 117781-21, од 19.04.2021.год, и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –117781-21-UGP од 19.04.2021. 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-7095-LOC-1-HPAP-3/2021

**8.5. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву:**

број: 379/2 од 19.04.2021. године;

ROP-BCR-7095-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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

**Службено лице**

Татјана Брэдваровић, дипл.инж.арх.