

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-10115-LOCH-3/2017**  
Интерни број: **353-99/2017-05**  
Дана: 09.08. 2017. године  
Бела Црква, Милетићева бр. 2  
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-BCR-10115-LOCH-3/2017**, АД за трговину "ТРГОБАНАТ" са седиштем у Белој Цркви, ул. 1. Октобра бр. 84, ПИБ 100865449, за издавање локацијских услова, за адаптацију пословног објекта **млечни ресторан у улици 1.октобра бр. 57 а, спратности Пр+0, и пренамену у кафе бар, и салон забаве (играоница), на кат. парцели бр. 1200**, лист непокретности број 1877, К.О. Бела Црква, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Буквић Драгана, дипл.инж.грађ., из Вршца, 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.132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016 ), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/ 2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За адаптацију пословног објекта млечни ресторан у улици 1.октобра бр. 57 а, спратности Пр+0, и пренамену у кафе бар, и салон забаве (играоница), на кат. парцели бр. 1200, К.О. Бела Црква**

### **1.Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:**

План Генералне регулације насеља Беле Цркве („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016).

### **2.Број и површина катастарске парцеле обухваћене пројектом:**

парцела бр.1200 К.О. Бела Црква, је површине 507,00 м<sup>2</sup>, улица 1.октобар бр.57а у Белој Цркви, у обухвату је грађевинског реона насеља Беле Цркве, и налази се у блоку бр.12.

Према Плану Генералне регулације насеља Беле Цркве овај блок је намењен:

<b>Блокови бр. 11, 12, 13 и 14</b>	Блокови чине већи део централне зоне, а намењени су мешовитом становању и садржајима центра (јавне службе, трговина, угоститељство, занатство и сл.). 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
------------------------------------	--

	<p>заштићене околине <u>обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.</u></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>
--	---

**3. Класа и намена објекта:** пословни објекат **класе 121 113,** **категорије Б.**

**4. Укупно бруто изграђена површина објекта:** Приземље пословни део бруто : **343, 89 м<sup>2</sup> .**

#### **5. Правила грађења :**

Идејно решење објекта који ће се адаптирати - пословни објект Пр+0, у улици 1.октобра 57а, у Белој Цркви на кат. парцели бр.1200, К.О.Бела Црква је израдио:

Биро за грађевину , Драган Буквић, Сунчани трг, Вршац, ИДР бр.тех.дневника 12/2015 од децембра 2015.године, Одговорни пројектант : Буквић Драган, дипл.инж.грађ , број лиценце 311 8651 04 .

- Регулациона и грађевинска линија је постојећа у складу са планом ( према ситуационом плану) , је у истој линији са регулационом линијом у улици 1.октобра.

- Намена објекта и спратност: - пословни објекат ( Пр+0 ).

**Предмет адаптације је постојећи приземни пословни објекат број 1- -млечни ресторан, Пр+0 ,укупне бруто развијене грађевинске површине 343,89 м<sup>2</sup>.**

Постојећи објекат- адаптира се у два локала: **А-** Кафе бар и **Б-** Салон забаве- играоница .

**Локал А** - Кафе бар чине просторије : бр.1- бар сала, бр.2- шанк, пролазна просторија бр.3 са излазом у двориште и просторија бр.4- **вс. Укупно локал А – Кафе бар 107,52 м<sup>2</sup>.**

**Локал Б** - Салон забаве чине следеће просторије: Предња сала, просторије бр.5 и бр.6, повезане већим лучним отвором, пролазом. Средњу салу чине просторије бр.8 и бр.9, међусобно повезане ужим пролазом. Службена соба, просторија бр.10, намењена је радном особљу и из ње се, преко трема, излази у двориште објекта. Са постојећег трема улази се у помоћну просторију бр.11. и у просторију бр.12 (степениште за таван) која по функцији не припада локалу.

**Укупно локал Б – Салон забаве- Играоница 124,71 м<sup>2</sup>.**

**Укупно локал А и локал Б : нето 232,42 м<sup>2</sup>.**

Локали А и Б имају засебне улазе у претпростор тоалета, просторију бр.7 из које се улази у два засебна (мушки- женски) тоалета са **вс** кабинама (просторије 7А1, 7А2 и 7Б1 и 7Б2).

Евентуална веза за комуникацију радног особља локала А и локала Б, може да се оствари кроз просторију бр.3.

Поред постојећег улаза са тротоара улице 1. Октобра у објекат, адаптацијом се предвиђају два нова улаза у постојећем габариту, а уз задржавање постојећег фасадног растера прозорских отвора и комплетне фасадне орнаментике зидова. Прилазне степенице за улаз са тротоара у локале уклапају се у габаритне улазе у непосредно суседним објектима (градска библиотека) тако да не нарушавају постојећи пешачки саобраћај.

### **Правила грађења из Плана Генералне регулације насеља Беле Цркве :**

Централна зона, чији је део и предметни објекат, углавном представља све развојне фазе грађења и обликовања зграда од настанка града до данас. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбано историјског центра.

**●Обавезне су мере заштите евидентиране просторне културно-историјске целине:** Предметни објекат налази се на парцели која је део градитељске целине старог језгра града Беле Цркве, амбијенталне целине са историјским и архитектонским вредностима. Обавезно је поштовање мера заштите дефинисане Условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, који су прибављени у обједињеној процедури, електронским путем уз идејно решење.

- У оквиру ове зоне може се извршити адаптација постојећег објекта. Адаптација у склопу амбијента мора пратити затечене пропорције и материјализацију, а с друге стране мора носити дух времена у коме настаје.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру амбијенталне целине.

- Задржати постојећи распоред отвора на фасади и ускладити га са новим потребама и новоформираним простором у складу са идејним пројектом.
- Материјализацију нових излога и улазних врата најбоље је применити од квалитетног и добро припремљеног сувог дрвета, или ПВЦ и АЛУ, профила који својим изгледом и бојом треба прилагодити структури дрвене столарије.
- Ентеријер се може слободно пројектовати.
- Обавезно сачувати и рестаурирати дрвену ајнфор капију.
- Боју нове столарије ускладити са бојом ајнфор капије.
- Приликом уградње нове столарије све оштећене делове фасаде поправити и завршно обрадити у складу са архитектуром објекта.
- Постојећу фасадну боју састругати и поправити сва оштећења на фасади, спој старог и новог малтера мора бити равна глатка површина.
- Фасаду бојити квалитетном фасадном бојом која се наноси четком или ваљком.
- Колористичко решење фасаде ускладити са бојом столарије а све уз консултацију са Заводом за заштиту споменика културе у Панчеву.
- Приликом извођења радова ни једног тренутка не сме бити угрожена статичка стабилност овог и суседног објекта.

При пројектовању обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.111/09 и 20/15), одредби Закона о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“, бр.36/09 и 88/10), и 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).

### **Правила за изградњу у централној зони**

У оквиру главног објекта део приземља или цела приземна етажа може да се намени за пословни простор.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели. У случају да су објекти лоцирани на мање од 4,0 m од суседне међе није дозвољено постављати отворе, већ се на том зиду могу пројектовати фиксни транспарентни елементи са парапетом на 1,80 m, који би искључиво служили за нужно осветљавање просторија.

Спратна висина приземља у објектима где је предвиђено пословање у приземљу мора бити уједначена дуж исте улице у оквиру блока.

Пројектом објекта треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали.

Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима. 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**

У оквиру ове зоне за сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 2,5 m.

За локале мање од 70 m<sup>2</sup> обезбедити једно паркинг место, а за локале веће од 70 m<sup>2</sup> важи правило једно паркинг место/70m<sup>2</sup> пословног простора.

• **Услови за адаптацију, санацију, реконструкцију и доградњу постојећих објеката :**

Адаптација и реконструкција 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;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

На постојећим легално изграђеним објектима дозвољено је изводити радове на реконструкцији, адаптацији и санацији, унутар постојећих хоризонталних и вертикалних габарита објекта, за потребе побољшања услова живљења у објекту, односно рада (побољшање: санитарно-хигијенских, противпожарних и еколошких услова, побољшање енергетске ефикасности, обезбеђење приступачности, и сл.)

Неопходним обимом адаптације и реконструкције за побољшање услова живота и рада сматра се: За објекте осталих намена (пословне, радне, комуналне и сл.):

1. Обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова;
2. Доградња санитарија, гардероба, остава до мах 50 m<sup>2</sup>;
3. Пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине;
4. Замена дотрајалих инсталација и уређаја;
5. Обезбеђење приступачности јавним објектима: придржавати се одредби Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.46/2013).

**6.Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

Постојећи пословни објекат који ће се адаптирати је већ прикључен на постојећу водоводну, канализациону, електроенергетску и ПТТ мрежу .

**Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице 1.октобар.

За паркирање возила обезбедити 3 паркинг места испред локала .

## 7. Посебни услови:

### 7.1. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву:

Услови за адаптацију пословног објекта у улици 1.октобар бр.57 а Број: 867/2 од 07.08.2017. године.

**7.2. Мере заштите објекта од пожара:** за пословни објекат који ће се адаптирати није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 и 34 Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС" бр. 111/09, и 20/15), од МУП-а, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2, Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр.35/2015 и 114/15).

**8.** Извођење радова на адаптацији објекта вршиће се на основу чл. 145. Закона о планирању и изградњи, односно решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови важе **12 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.
---------------------------	-----------------------------------

## Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**

Томислав Дмитровић дипл.правник