



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Бела Црква  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
**Број предмета: ROP-BCR-580-LOCH-2/2020**  
**Заводни број: 353-16/2021-05**  
Дана: 26.02.2021. 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-580-LOCH-2/2021**, правног лица „Биро Плус“ д.о.о. из Вршца, ул.Стеријина бр.19, МБ 08180679, у својству носиоца инвестиције, за реконструкцију постојећег пословног објекта П+1, у стамбено – пословни -туристички објекат П+1+Пк, у Белој Цркви, на кат.парцели бр. 2878/14, К.О. Бела Црква, у улици Језерској бб, одговорно лице пројектанта: Виолета Ђурић, директор, 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 -туристички објекат П+1+Пк, у ул. Језерској бб, на кат.парцели бр. 2878/14, 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 обухваћене пројектом:** Парц. кат.бр. **2878/14**, К.О. Бела Црква, површине 1.100 м<sup>2</sup>, која се налази у улици Језерској ( Београдској) бб, у обухвату је грађевинског реона насеља Бела Црква, приватно је власништво 1/1 „Биро Плус“ д.о.о. из Вршца, број листа непокретности 1629, К.О. Бела Црква, и налази се према ПГР- у, у блоку бр. 28.

Парцела бр. **2878/14** К.О.Бела Црква, је већ формирана изграђена грађевинска парцела површине 1.100, м<sup>2</sup>, чија је површина је утврђена увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности и на основу **Копије плана бр.952-04-109-704/2021** од 20.01.2021.год.

На предметној парцели, на основу Копије плана, постоји изграђени објекат: објекат бр.1- пословна зграда уписане површине 768 м<sup>2</sup>, и земљиште уз зграду је 342 м<sup>2</sup>.

Намена блока из ПГР-а

<b>Блок бр. 28</b>	<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 предметног објекта ће се извршити према одредбама овог Плана. Постојећи пословни објекат за који није утврђена намена се реконструише у оквирима истих хоризонталних и вертикалних габарита, и додељује му се намена: стамбено – пословни -туристички објекат П+1+Пк.

Предметна парцела се не налази у оквиру евидентиране просторно –културно – историјске целине, и пословни објекат који се налази на њој није утврђен за непокретно културно добро, али објекат 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 катастарске парцеле:** парцела бр.2878/14,К.О. Бела Црква, је површине **1.100 м<sup>2</sup>**.

**4. Класа и намена објекта:** стамбени објекат класе **112221, 70% и 123002 30%.**

**Категорије V.**

**5. Укупна Бруто развијена грађевинска површина објекта : 2.379,80 м<sup>2</sup> .**

**Површина земљишта под објектом који се реконструише бруто: 747, 80 м<sup>2</sup>.**

**6.Техничко решење:** Идејно решење је је израдио “ Биро Плус“, д.о.о, Стеријина бр.19, Вршац.

Одговорно лице пројектанта: Виолета Ђурић, директор ;

Одговорни пројектант: маст.инж.арх. Мирјана Лучић, број лиценце: 300 Р079 16.

**Број тех.дневника ИДР-а, 21/20 од децембра 2020.године.**

### **Локација:**

Катастарска парцела 2878/14 К.О. Бела Црква се налази у улици Језерска бб.

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 1629 К.О.Бела Црква, на парцели укупне површине 1100 м<sup>2</sup>, налази се: пословни објекат за који није утврђена делатност (укупна површина земљишта под објектом 768 м<sup>2</sup>), који је постављен на самој регулационој линији; и земљиште уз објекат, укупне површине 342 м<sup>2</sup>, уз јужну границу парцеле је у ширини од око 6,50 м; овом земљишту приступа се преко суседне катастар. парцеле 2878/20, на којој постоји уписано право службености пролаза.

### **Постојеће стање:**

Предметни објекат датира са краја XIX века или почетка XX века и првобитно је коришћен у функцији Свиларе, а касније је у њему функционисала фабрика намештаја „Победа“.

Објекат је грађен у систему масивних зидова од опеке старог формата, са фасадом од црвене опеке. Дебљина зидова је различита и варира од 30 до 60 цм, а сви надпозорници и надвратници су изведени као плитки лукови од опеке. Таванице као и кровна конструкција су од масивне, резане дрвене грађе различите тврдоће и квалитета дрвета. Таванице су дрвене са испуном од дрвених талпи дебљине 5цм и ширине око 25 цм, ослоњених на дрвене греде пресека 20/25 цм. Греде се ослањају на ред дрвених стубова постављених у осовини објекта на размаку од око 360 цм.

Ради скраћења распона греда, изведени су косници који полазе са висине од око 285 цм.

Кровна конструкција је од косих стубова са венчаницом постављеном на фасадни зид, масивним рожњачама и роговима, међусобно повезаних и укрућених двоструким кљештима.

Кров је покривен плочама ондулине, које су видно оштећене на више места.

Сва столарија на објекту је од дрвета, застакљена једноструким стаклом.

Објекат је подељен на две целине, попречним масивним зидом од опеке који се пружа целом висином објекта и излази изван равни крова. Уз њега је у функцији вертикалне комуникације у објекту, смештено двокрако дрвено степениште и теретни лифт.

### **Новопроектковано стање:**

Овим пројектом предвиђена је промена намена предметног објекта и то:

**приземље** - малопродајни простор који припада **категорији В** објекта са класификационим бројем 123002 - зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. - преко 400 м<sup>2</sup> или П+1;

**спрат и поткровље** - апартмани намењени за туризам који припадају **категорији Б** објекта са класификационом ознаком 112221 - стамбене зграде са три или више станова - издвојене стамбене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак - до 2000 м<sup>2</sup> и П+4+Пк.

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

Објекат је сачињен од две потпуно независне функционалне целине, различитих намена и то:

**Целина А** - стамбени део објекта предвиђен је за коришћење у функцији туризма и састоји се од стамбених јединица (апартмана) различите структуре, намењених за повремени краткотрајни боравак. Пројектом је предвиђена 31 стамбена јединица, при чему се 18 налази на првом спрату, а 13 у поткровљу. Апартмани су по својој структури гарсоњере или двособни станови.

Пројектом је предвиђено да свака стамбена јединица на првом спрату има своју терасу.

Због стварања бољег осветљаја у поткровљу, предвиђена је и израда кровних прозора у низу, који се формирају променом нагиба кровне равни.

**Целина Б** - у приземљу објекта се налази пословни простор предвиђен за малопродају, којем се приступа директно са јавне површине улице Београдске; као и издвојени простор за улаз у стамбени део објекта, са улазним холем, степеништем и путничким лифтом.

**Пројектом реконструкције предвиђени су следећи радови:**

- демонтажа дашчане подне облоге на тлу и изливање нове, армирано-бетонско плоче на тлу, заједно са свим потребним слојевима (припрема подлоге, хидро и термоизолација, и сл.);
- заштита постојеће дрвене конструкције од пожара, наношењем заштитног премаза;
- демонтажа постојећег кровног покривача и израда новог од ТР лима;
- постојећа дрвена конструкција се задржава, по потреби се врши санација или замена оштећених дрвених елемената међуспратне конструкције и врши се израда армирано бетонске плоче у циљу стварања спрегнуте међуспратне конструкције бетон – дрво;
- демонтажа постојећег дрвено степениште и зиданог окна лифта;
- израда нове вертикалне комуникације која се састоји из армирано-бетонског степеништа и окна лифта;
- израда тераса за апартмане који се налазе на нивоу првог спрата;
- израда дрвене конструкције галерије у апартманима на поткровљу;
- израда дрвених баца у оквиру постојећег крова у циљу остваривања бољег осветљаја апартмана у поткровљу, које се формирају променом нагиба кровне равни.
- израда преградних зидова од гипскартонских плоча на металној потконструкцији;
- замена постојећих дрвених фасадних прозора новим од алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом, са испуном од термоизолационог стакла;
- израда свих слојева пода—звучна изолација, цементна кошуљица, подна облога (гранитна керамика или паркет);
- израда спуштеног плафона од гипскартонских плоча на металној потконструкцији;
- глетовање и кречење зидова на подлози од гипскартонских плоча.
- израда и уградња унутрашњих врата од медијапана.

**Инсталације у објекту:**

У објекту су предвиђене: инсталација санитарне воде, хидрантска мрежа, фекална канализација, електроенергетска и телекомуникациона инсталација.

**7. Правила за изградњу објеката 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 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.

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

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (није дозвољено користити хоризонталну конструкцију без заштите).

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 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 Закономима 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 новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана; За локале веће од 70 m<sup>2</sup> важи правило једно паркинг место/70m<sup>2</sup> пословног простора.
- 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. Ако се предвиђа коришћење паркинг простора на јавној површини испред објекта, упућује се инвеститор да са ЈП „Путеви Србије“ уреди односе у складу са чланом 213. Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Службени гласник РС", број 95/18).

**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, бр.134.

За реконструисани стамбено – пословни -туристички објекат П+1+Пк, обезбедити паркинг простор према важећим правилницима за пословне објекте.

Решити имовинско-правне основе за заузеће јавне површине државног пута II А реда, бр.134, за потребе формирања паркинг простора испред предметног објекта.

**8.2. За нови рикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу према:**  
**Техничким условима од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“**  
**Број:1.03.27-02/21 од 26.01.2021. год.**

За водоводну инсталацију потребно је обезбедити нови прикључак следећег капацитета:

- за санитарну воду 3,09 л/с; за хидрантску воду 10 л/с.
- за фекалну канализацију потребно је обезбедити нови прикључак капацитета 8,49 л/с.

**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. - 44459-21, од 23.02.2021.год, и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –44459-21-UGP од 23.02.2021. 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-580-LOCH-2-HPAP-1/2021

Где је наведено да у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету, да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање Уговора о изградњи недостајућих ЕЕО ( нисконапонског кабловског вода), између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ Електродистрибуција Србије“ д.о.о.Београд, Огранак ЕД Панчево.

**8.4. Услови: „Телеком Србија“, Панчево ; 25366/2-2021, од 04.01.2021. године.**

ROP-BCR-580-LOC-1-HPAP-3/2021

За телекомуникациону инсталацију обезбедити телефонски и интернет прикључак за 31 стамбену (апартманску јединицу) и 1 пословни простор. Потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је: Изградити кабловско тк окно Х димензија 60x60x100cm на граници предметне парцеле, као што је приказано на ситуационом плану. Изградити приводну тк канализацију 1xPE Ø50 mm од новоизграђеног окна Х до места уласка (увода) цеви приводне тк канализације у објекат.

**8.5. Услови Завода за заштиту споменика културе у Панчеву:  
број: 158/2 од 11.02.2021. године;**

ROP-BCR-580-LOCH-2-HPAP-2/2021

**8.6. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија :**

**Услови МУП- а, Републике Србије, сектор за ванредне ситуације, одељење у Панчеву:  
09.22 број: 217-923/21-01, од 28. 01.2021. год.,**

ROP-BCR-580-LOC-1-HPAP-7 /2021

**9. Фазност изградње:**

Предвиђено је фазно извођење радова на објекту, за сваку функционалну целину посебно. Целину А чине први спрат и поткровље (стамбени део објекта), а целину Б приземље (пословни део објекта).

Редослед извођења фаза биће дефинисан на основу потреба инвеститора, при чему ће прва фаза радова обухватити и извођење грубих грађевинских радова на целом објекту (радови на конструкцији објекта), као и санацију фасаде.

**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).

**11.** Извођење радова на реконструкцији 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.

За потребе прибављања решења о одобрењу за извођење радова из члана 145. Закона, израђује се Идејни пројекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службеник гласник РС", бр. 73/2019).

**12.** У случају реконструкције, адаптације односно санације постојећег објекта, раздвајања или спајања пословног или стамбеног простора, као и у случају промене намене, идејни пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

Напомена: Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и планирано решење паркирања треба приказати у Идејном пројекту.

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.