



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: **ROP-BCR-3000-LOC-1/2021**
Интерни број: **353-13/2021-05**
Дана: 10.02. 2021. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове Општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву поднетог кроз ЦИС, број **ROP-BCR-3000-LOC-1/2021**, правног лица **ОШ "Мара Јанковић" из Кусића**, Трг палих бораца бр. 1, МБ 08031355, ПИБ 100865221, за издавање локацијских услова, за реконструкцију постојећег објекта основног образовања, спратности П+0, на катастар. парц. бр. 416/1, К.О. Кусић 1, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, пројектни биро „Биро Плус“ из Вршца, ул.Стеријина бр.19, кога представља извршни директор: Никола Стојисављевић, дипл.инг.ел., 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 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.115/20), и чл.17.Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**За реконструкцију објекта основног образовања у Кусићу, Трг палих бораца бр. 1
П+0, на кат. парцели бр. 416/1, К.О. Кусић 1**

- Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:**
Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).
- Број и површина катастарске парцеле обухваћене пројектом: парцела бр.416/1, К.О.Кусић 1, је површине 1.705 м²,**
налази се у центру насеља Кусић, на адреси: Трг палих бораца бр. 1, имаоц права на парцели је Општина Бела Црква, број листа непокретности 1596, К.О. Кусић 1.
Један део предметне парцеле површине 240 м², је земљиште под зградом основне школе „ Мара Јанковић“ из Кусића, други део парцеле површине 148 м², је под другим објектом, а остало је земљиште уз зграду и други објекат површине 1317 м².

3. Класа и намена објекта: пословни објекат **класе 126 321, категорије В.**

4. Укупно бруто реконструисана површина објекта: бруто : **108, 78 м².**

5. Правила грађења :

Идејно решење објекта који ће се реконструисати - објекта основног образовања - основне школе „ Мара Јанковић“ , у Кусићу, спратности П+0, на кат. парцели бр. 416/1, К.О. Кусић , је израдио биро за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ БИРО ПЛУС“ , д.о.о. ул. Стеријина бр.19, Вршац, извршни директор: Никола Стојисављевић, дипл.инж.ел., заведен под бр.тех.дневника IDR- 12/17-G, од септембра 2017.године.

Одговорни пројектант : Корина Морариу Станчу, дипл.инж.арх , број лиценце 300 1946 03 .

- Регулациона и грађевинска линија је постојећа у складу са ИДР-ом (према ситуационом плану) .

- Намена објекта и спратност: - објекат основног образовања (П+0).

- Објекат се налази у оквиру основне школе „Мара Јанковић"у Кусићу,Трг палих бораца број 1, на к.п. бр.416/1, К.О. Кусић.

Зграда је П + 0, укупне бруто површине 240 м². У оквиру зграде биће реконструисана постојећа нето површина од 79,26 м², тако да ће будући простор имати површину од 80,50 м².

Намена просторија: Нето површина м².

1.Ходник	8,74
2. Учионица	35,90
3. Кабинет	14,72
4. Остава	8,84
5. Мушки тоалет	6,15
6. Женски тоалет	6,15

Укупно нето: 80,50 м²

Улаз у објекат се задржава постојећи , у ходник из кога се улази у претпростор тоалета, два засебна (мушки- женски) тоалета са њиховим кабинама , учионицу, кабинет, и из кабинета у оставу. Структура зграде је масивна са носећим зидовима.

Предмет реконструкције: Према ИДР-у , број 12/17-G, од септембра 2017.године, је у постојећем волумену приземног објекта намене основног образовања, и састоји се у формирању једне учионице и кабинета, са пратећим садржајем мушки и женски тоалет и остава.

Зидови: Предвиђа се рушење појединих делова постојећих зидова сам парапета, као и зазиђивање отвора опеком, да би се постојећи отвори прозора и врата прилагодили димензијама нове фас. браварије . Нове озидане површине, се обострано малтеришу, а потом се глетују. Са дворишне стране фасаде ће се обити малтер, поново малтерисати и бојити бојом за спољашње радове.

Преградни зидови су од шупље опеке, зидани у продужном цементном малтеру са истовременом израдом хоризонталних серклажа у висини надвратника.

Сви Преградни зидови се обострано малтеришу.

Кровни покривач:Предвиђа се замена постојећег кровног покривача од фалцованог црепа са новим покривачем од исте врсте црепа.

Фасадна браварија: Предвиђа се демонтажа постојеће дрвене столарије и монтажа нове браварије од побољшаних алуминијумских профила са прекинутим термичким мостом.

Унутрашња столарија: врата и унутрашњу дрвену столарију потребно је комплетно демонтирати и уместо ње монтирати нову столарију од ПВЦ профила.

Плафони :Дотрајали малтер, се са зидова плафона обити и поново малтерисати, а потом глетовати и бојити .

Подови: предевиђа се демонтажа постојеће подне облоге од даске и уместо ње бетонирање нове подне плоче и полагање ПВЦ подне облоге, и подних керамичких плочица.

Молерско-фарбарски радови :Унутрашње површине зидова, се глетују и боје бојом за унутрашње радове.

Приликом извођења радова на реконструкцији пазити да не буде нарушена стабилност и носивост постојећег објекта.

Правила грађења јавних објеката и објеката у центру насеља:

Центар насеља је намењен објектима у области друштвених активности, пословим делатностима, објектима узлужног занаства, администрације, трговине, угоститељства, финансијских активности и слично, као и породичном и вишепородичном становању.

Правила парцелације

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 10,0m, двојних 16,0m (две по 8,0m), или се задржава постојећа, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0m (слободан или преко ајнфора).

Најмања површина грађевинске парцеле у зони центра насеља, је 300m², или се задржава постојећа.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката у централној зони, а у складу са наменом просторне целине и правилницима који регулишу одређену делатност.

У склопу грађевинске парцеле намењене становању, није дозвољена реконструкција и доградња простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

У зони центра насеља је дозвољена изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе трговине, угоститељства, занаства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично.

Основни услов за изградњу и уређење друштвеног центра је стриктно поштовање свих одредби које се односе на основну намену:

- поштовање локација свих планираних централних садржаја у насељском подручју, с тим да намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати);
- одређивање прикладних и довољно пространих комплекса да приме све планиране садржаје,
- сем примарних централних садржаја у посебним комплексима, централни садржаји могу бити испреплетани и са осталим комплементарним наменама, најчешће становањем, радом и слично, с тим да с њима сачињавају просторне и функционалне целине,
- сви објекти централних садржаја морају бити изграђени у складу са позитивним законским прописима који регулишу изградњу конкретне врсте централних садржаја,

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.
- све интервенције на објекту приликом реконструкције објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

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, пренамене простора 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 санитарнија, гардероба, остава до мах 50 m²;
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).

Техничком документацијом у идејном пројекту предвидети мере којима се обезбеђује да објекат, у целини, односно у сваком посебном делу, буде погодан за предвиђену употребу, као и да, у економски прихватљивом времену употребе, објекат задовољи следеће основне захтеве:

- 1) носивост и стабилност; 2) заштита од пожара; 3) хигијена, здравље и животна средина; 4) безбедност и приступачност приликом употребе; 5) заштита од буке; 6) економично коришћење енергије и очување топлоте;

При пројектовању обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.111/09, 20/15, 87/2018, и 87/2018-др.закони), одредби Закона о заштити од буке у животној средини („Сл.гласник РС“, бр.36/2009 и 88/2010), 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). Приступачност, у смислу овог правилника, односи се и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката, када је то могуће у техничком смислу.

Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти.

Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

Приликом издавања услова за изградњу, доградњу или реконструкцију објекта, 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.

6. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Постојећи објекат основног образовања који ће се реконструисати је већ прикључен на постојећу водоводну, електроенергетску и ПТТ мрежу.

- **водовод:** Прикључити реконструисани део објекта на постојећу водоводну мрежу .
Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“ број: 1.03.751-02/17, од 14.09.2017.године.
 - **фекална канализација:** канализацију прикључити на постојећу бетонску водонепропусну септичку јаму која је удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.
 - **Одводњавање површинских вода:**
Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;
Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, према риголама и каналима за прикупљање воде атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;
 - **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу.
 - **Колски и пешачки прилаз:** постоји колски и пешачки прилаз парцели из улице - Трг палих бораца у насељу Кусић.
- 7. Посебни услови: Мере заштите објекта од пожара:** за јавни објекат који ће се реконструисати , прописана је законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 Закона о заштити од пожара (“Службени гласник РС” бр. 111/09, 20/15, 87/2018, и 87/2018-др.закони), од надлежног органа МУП-а , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву па сходно томе је прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2, Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 115/20).
- 7.1. Услови у погледу мера заштите од пожара:**
Министарства унутрашњих послова Републике Србије, сектор за ванредне ситуације, одељење у Панчеву , 09/2 број: 217-12614/17-01, од 13.09.2017.године.
- 7.2. Сеизмички услови:** према важећим прописима из предметне области
- 7.3. Термичка заштита:** према важећим прописима из предметне области.
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.
- 8. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:**
- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;
- 9. Паркирање возила:**
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.

10. Уређење парцеле:

Зелене површине у оквиру парцеле треба да буду најмање 30%, задржавају се постојеће.

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле. Исти морају бити затворени, на довољној удаљености од предметног објекта.

11. 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).

12. 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 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.

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.