

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-9565-LOC-1/2025
Заводни број: 001759822 2025 08390 004 000 000 001
Датум: 15.04.2025. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-9565-LOC-1/2025**, инвеститора Драгише Јунгића, ул. 2. октобра 134, Врачев Гај, Бела Црква, за **реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног објекта П+0 у пословни објекат спратности П+0, у улици Јована Поповића бр.49, на катастарск. парцелама број 10447/1, и 10447/67, К.О. Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника ДОО „RASING“, Ђуре Јакшића 7, Вршац и Магдалене Миљков, маст.инж.арх, из Вршца. а на основу чл.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, 31/19, 37/19 – други закон,9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 87/2023), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног објекта П+0 у пословни објекат спратности П+0, у улици Јована Поповића бр.49

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови: План генералне регулације Беле Цркве. („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016-исправка).

2. Целина и број катастарских парцела обухваћених пројектом: к.п. К.О. 10447/1, и 10447/67, Бела Црква, у улици Јована Поповића бр.49, је у обухвату грађевинског подручја насеља Бела Црква у блоку број 17 према ПГР-у, карта 1.2. постојећа претежна намена површина је породично становање, а у карти 2.3.планирана претежна намена површина, намењена је зеленој пијаци.

Катастарска парцела бр. 10447/1, К.О. Бела Црква површине 360 м², је градско грађевинско земљиште: 1) земљиште под зградом и другим објектом, породично-стамбена зграда површине 180 м², и 2) земљиште уз зграду и други објекат површине 180 м².

Катастарска парцела бр. 10447/67, К.О. Бела Црква површине 146 м², је остало вештачки створено неплодно земљиште.

Предметне парцеле су државна својина РС 1/1, право коришћења 1/1 има Драгиша Јунгић, ул. 2. октобра 134, Врачев Гај, Бела Црква, број листа непокретности 4966, КО Бела Црква.

НАМЕНА Блок бр. 17	Блок је делом у оквиру централне зоне насеља са следећим садржајима: јавне службе, комунална делатност (зелена пијаца), аутобуски терминал, градски парк, а делом и у оквиру евидентиране просторно – културно – историјске целине. Већи део блока је намењен породичном становању, мањи део мешовитом становању (на делу где постоје вишепородични стамбени објекти), а скоро цео блок се налази у оквиру заштићене околине евидентиране просторно – културно – историјске целине, осим дела уз Улицу војвођанских бригада. За све интервенције у оквиру границе евидентиране просторно-културно-историјске целине и њене заштићене околине обавезно прибавити услове надлежног Завода за заштиту споменика културе. Уређење и изградњу на делу површина јавне намене вршити на основу урбанистичког пројекта, а изградњу и уређење на делу становања вршити према одредбама овог Плана. Намена: породично становање Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+1+Пк Намена: образовање и социјална заштита Индекс заузетости парцеле: максимум 50% Спратност: максимум: П+2
--	--

3. Укупна површина катас. парцела: површина 506 м².

4. Класа и намена објекта: (зграде које се употребљавају у пословне сврхе) објекат класе 122011, категорије Б 100%.

5. Биланси површина: Постојећи објекат на парцели који се дограђује:

брuto развијена грађевинска површина постојећег објекта: 180,00 м²

брuto грађевинска површина доградња објекта: 73,04 м²

нето грађевинска површина доградња објекта: 64,31 м²

Укупна брuto развијена грађевинска површина објекта са доградњом : 253,04м².

нето грађевинска површина новопроектваног са доградњом : 215,16 м²

Површина земљишта под свим објектима -степен изграђености 50%.

Индекс искоришћености новопроектвани: 0,5.

Индекс изграђености парцеле по условима из ППР-а је 1,0.

Индекс заузетости 50 % - задовољава услове из Плана макс 50%.

Проценат зелених површина: 30%, што задовољава мин 30% по Плану.

Идејно решење доградње ИДР број 47/25, од марта 2025.године, Вршац, је израдио ДОО „ RASING“, Ђуре Јакшића 7, Вршац.

Одговорно лице пројектанта: Магдалена Миљков,маст.инж.арх.

одговорни пројектант: Татјана Паунов, маст.инж.арх.,број лиценце 300 П122 16.

Овлашћени пуномоћник ДОО „ RASING“, Ђуре Јакшића 7, Вршац , одговорно лице Магдалена Миљков, маст.инж.арх,бр.лиценце 321 А 05122 из Вршца.

6. Локација:

Идејним решењем предвиђено је да се постојећа породично – стамбена зграда, БРГП 180 м², реконструише, догради и пренамени у објекат који ће се користити у пословне сврхе.

Постојећи породично-стамбени објекат 180 м², се налази на кат. парцели бр. 10447/1, К.О. Бела Црква, у улици Јована Поповића бр. 49. Површина парцела је 506 м². Терен на ком се налази је раван. Постојећи објекат, који је предмет пројекта реконструкције и доградње је спратности П+0, и пренамењује се у пословни објекат спратности П+0.

На парцели постоји нелегални помоћни објекат који је предвиђен за рушење.

Земљиште на којој се налази објекат није у приватној својини, али је у току поступак конверзије земљишта.

Регулациона и грађевинска линија: Грађевинска линија поклапа се са регулационом. Објекат је постављен на регулациону линију са улицом Јована Поповића, тако да заузима цео улични фронт од једне до друге суседне парцеле. Улаз у објекат је са западне стране директно из улице Јована Поповића.

Површина земљишта под новопроектованим објектом износи 253,04 м².

Диспозиција и партерно уређење парцеле приказано је у графичком прилогу лист број 2- Ситуација са основом Р = 1: 200.

Локација објекта припада другој грађевинској зони према општинској Одлуци грађевинском земљишту, а према критеријумима Републике трећој грађевинској-климатској зони.

Технички опис: У постојећем делу приземљу предвиђени су радови на ојачавању постојеће конструкције рушењем постојећих преградних зидова и монтирањем челичних носећих стубова са решеткама због прихватања постојеће кровне таванице, у свему према прорачуну.

Простор у крову је тавански. Постојећи кров је непромењен, исте висине и нагиба, с тим што је на дограђеном делу ка истоку у дворишту предвиђено формирање крова под другим углом.

Кров је кос, двоводан. Покривање са фалцованим црепом преко дашчане оплате на постојећем делу, а на дограђеном покривање се ради профилисаним лимом. Кровна конструкција је дрвена са неносећим дрвеним гредама у подужном и попречном правцу.

У реконструисани објекат уградиће се ПВЦ столарија са термопрекидом са свим потребним везама и склоповима за уградњу. Изнад спуштеног плафона предвиђена је изолација минералне вуне д=10цм. Хидроизолација се ради премазом битумена и изолационог средства за водонепропусност по подној армирано-бетонској плочи.

7. Правила из ПГР-а: 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.
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).

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ДО ДОНОШЕЊА НОВОГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА (ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ) стр.112и 113 ПГР-а

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.)

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. Реконструкција и изградња саобраћајних и манипулативних површина.

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

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 противпожарне заштите.

8. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни прилаз новом објекту, биће директно преко постојећег колског и пешачког прилаза из улице Јована Поповића.

8.2. Прикључак на парцели за водоводну и канализациону мрежу:

Користити постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу у оквиру парцеле.

8.3. Прикључак на електромеру: Задржава се постојећи прикључак на постојећем објекту. Није потребан Уговор о пружању услуге на ДСЕЕ. Није потребно подношење захтева за прикључење.

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. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:

Постојећи породично-стамбени објекат бр.1, на предметној парцели је предвиђен за пренамену у пословни објекат, с тим да се реконструише.

Према Ситуационом прилогу ИДР-а, и КТП-у на парцели се налази још један помоћни нелегалан објекат који је предвиђен за уклањање.

У случају реконструкције, адаптације односно доградње 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. У случају да је за потребе планиране изградње потребно уклањање постојећег објекта на локацији, техничка документација идејног решења садржи и опис постојећег стања.

Напомена: 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 објекта („Службени гласник Републике Србије“, број: 96/2023).

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 Браваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	----------------------------------

Шеф одсека за урбанизам:
Татјана Браваровић дипл.инж.арх.

Дигитално потписано
БРАВАРОВИЋ ТАТЈАНА
издавалац сертификата:
Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije
15.04.2025. 14:44:07