

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧ
ОПШТИНСКА УПРАВА БАЧ
Одељење за урбанизам, заштиту животне средине
и имовинско правне послове
Број: РОР – ВАС – 347 – ЛОС – 1/2018
Дана: 23. јануара 2018. године
Б А Ч

Општинска управа Бач, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Ћулибрк Дејана из Бача ког по пуномоћју заступа Агенција за пројектовање грађевинских и других објеката, инжењеринг и остале архитектонске и инжењерске активности ПБ, Бошко Пилиповић, пр Бач, за издавање локацијских услова за изградњу пословне зграде П+0, стамбене зграде П+0 и помоћног објекта П+0, на катастарској парцели број 944 к.о. Бач, на основу члана 53а - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Генералног плана Бача („Службени лист општине Бач“ бр. 4/2000), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 113/2015; 96/2016 и 120/2017) те примене одредби Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015; 114/2015 и 117/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П+0, СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П+0 и ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА П+0

на катастарској парцели број 944 к.о. Бач, улица Братства Јединства број 22

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СЕ ИЗДАЈУ НА ЗАХТЕВ

Ћулибрк Дејана (ЈМБГ [REDACTED]) из Бача, улица Мирослава Антића број 20.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ ЗА ИЗГРАДЊУ

Предвиђена локација за изградњу пословне зграде, стамбене зграде и помоћног објекта је катастарска парцела број 944 к.о. Бач, која се налази у блоку број 7, по намени блок је предвиђен за различите садржаје, где, осим становања, преовлађују јавне функције у насељу Бач.

Катастарска парцела број 944 укупне површине 959м², налази се у к.о. Бач у улици Братства Јединства број 22.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА

- **Пословне зграде и затворена складишта**

- Класификациона ознака:
 - Пословне зграде: 122011 (25% учешће у укупној површини објекта)
 - Затворена складишта: 125221 (75% учешће у укупној површини објекта)

- Категорија: Б

- Намена објекта:

- пословна зграда П+0

- Спратност: П+0
- Укупна БРГП - пословна зграда - 404,50м²

- **Стамбене зграде са једним станом**

- Класификациона ознака:
 - Стамбене зграде са једним станом: 111011 (100% учешће у укупној површини објекта)

- Категорија: А

- Намена објекта:

- стамбена зграда П+0

- Спратност: П+0
- Укупна БРГП - стамбена зграда - 105,11м²

- **Помоћни објекат**

- Класификациона ознака:
 - Помоћни објекат: 000000 (100% учешће у укупној површини објекта)

- Категорија: А

- Намена објекта:

- помоћни објекат П+0

- Спратност: П+0
- Укупна БРГП - помоћна зграда - 21,12м²

- Индекс изграђености: 0,55
- Индекс заузетости: 55% (максимално дозвољено 60%)

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Локацијски услови се издају на основу Генералног плана Бача („Службени лист општине Бач” бр. 4/2000).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

При пројектовању и градњи у потпуности испоштовати опште услове

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен директан колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 12,00м и минималне површине 400м² или се задржава постојећа уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати Генералним планом Бача.

Врста и намена објекта који се могу градити

У зони породичног становања дозвољена је изградња: као главни објекат дозвољени су породични или више породични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама. Могућа је и изградња два стамбена објекта на једној грађевинској парцели, ако су задовољени сви остали услови прописани за ову зону.

Као други објекти на парцели могу се градити: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници и сл.

Намена новопланираних објеката

Парцела је градско грађевинско земљиште са изграђеним стамбеним и помоћним објектима. Сви постојећи објекти се уклањају за потребе изградње нових објеката.

Изградња пословне зграде која се састоји од административно изложбеног простора и пратећег магацинског простора, стамбене зграде са једним станом за потребе становања породичног домаћинства власника парцеле и помоћног објекта за потребе пратећег објекта.

Хоризонтални габарити објекта са регулацијом и нивелацијом

- Новопроекттовани пословни објекат је димензија: 10,10м x 40,05м.

Пословна зграда се састоји од административно изложбеног простора и пратећег магацинског простора.

Висина венца објекта је 3,25м а слеме је до 4,45м од линије терена.

Висина простора унутар објекта је 3,00м мерено од завршне подне облоге, ката терена је одмакнута 15цм од коте терена.

- Новопроектовани стамбени објекат је димензија: 10,20м x 10,35м.

Састоји се од једног стана за потребе становања породичног домаћинства власника парцеле.

Висина венца објекта је 3,25м а слеме је до 4,65м од линије терена.

Висина простора унутар објекта је 2,50м мерено од завршне подне облоге, ката терена је одмакнута 50цм од коте терена.

- Новопроектовани помоћни објекат је димензија: 3,25м x 4,50м + надстрешница испред улаза: 2,00м x 3,25м.

Састоји се од једног простора за потребе пратећег објекта уз главни стамбени објекат.

Висина венца објекта је 2,55м а слеме је до 3,50м од линије терена.

Висина простора унутар објекта је 2,20м мерено од завршне подне облоге, ката терена је одмакнута 15цм од коте терена.

Темељи објеката су предвиђени као темељне траке од набијеног бетона према степену сеизмичности VII зоне. Плоча на тлу је предвиђена са термичком и хидроизолацијом. Основна конструкција објеката је од зиданих фасадних и преградних зидова са вертикалним и хоризонталним аб серклажима. Међуспратна конструкција према тавану је спуштени плафон од ватрогипсаних плоча са термичком изолацијом за пословну и стамбену зграду док за помоћни објекат међуспратна према тавану није предвиђена. Кровна конструкција је двоводни кров од металних решеткастих носача на осовинском растојању од 5,00м са дрвеним рожњачама и покривачем од трапезног лима за пословну и стамбену зграду док је за помоћни објекат двоводни кров од дрвених рогова и покривачем од трапезног лима. Фасадна столарија пвц са изо стаклом. Атмосферске воде се хоризонталним и вертикалним олуцима усмеравају у двориште инвеститора према зеленим површинама.

Грађевинска линија новог објекта пословне зграде је постављена на регулационој линији. Према суседној парцели бр. 943 нови објекат се поставља на међну линију уз писмену сагласност власника парцеле.

Пешачке и колске стазе унутар парцеле се предвиђају у комбинацији бехатон – бетон са делом зелених површина. Паркинг простор за потребе пословног дела се измешта ван парцеле – уз улицу Братства Јединства и није предмет овог пројекта.

Директан приступ предметној парцели остварује се из улице Братства Јединства, катастарска парцела број 2392.

Степен сеизмичности

Објекат се налази у 7 зони сеизмичности по МЦС скали и у II зони ветрова.

Локација објекта се налази у III климатској зони.

Прикључци на инфраструктуру

1. Водовод: На парцели постоји прикључак на водоводну мрежу, те треба извршити прикључак у свему према условима имаоца Јавног овлашћења – ЈКП „ТВРЂАВА“ Бач.
2. Канализација: На парцели постоји прикључак на канализациону мрежу, те треба извршити прикључак у свему према условима имаоца Јавног овлашћења – ЈКП „ТВРЂАВА“ Бач, у улици Братства Јединства.
3. Електро мрежа – На парцели постоји прикључак на нисконапонску мрежу преко два засебна прикључка: категорија широка потрошња ТГ5/6 – локал одобрене снаге 11,04kW и категорија широка потрошња – домаћинство одобрене снаге 5,75kW, предвиђа се повећање одобрене снаге оба прикључка на по 17,25kW са задржавањем категорије потрошње, прикључак новог објекта извршити према условима од надлежног имаоца јавног овлашћења – ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Сомбор.

Услови за пројектовање и сагласности на локацију прибављени од имаоца јавних овлашћења

- ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СОМБОР, Апатински пут бб, Сомбор
- МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ, УПРАВА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У НОВОМ САДУ, Јована Суботића 11, Нови Сад
- ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ „ТВРЂАВА“ БАЧ, Маршала Тита 73, Бач

Саставни део локацијских услова чине

1. Идејно решење за објекат – Пословна зграда, стамбена зграда и помоћни објекат број: ИДР 01/18, од јануара 2018. године, израђен од стране Агенција за пројектовање грађевинских и других објеката, инжењеринг и остале архитектонске и инжењерске активности ПБ, Бошко Пилиповић, пр Бач, одговорни пројектант Татјана С. Стаменковић, дипл. грађ. инж., број лиценце: 310 0643 03
2. Копија плана за парцелу број 944 к.о. Бач, у размери 1:1000 издата дана 11.01.2018. године, од РГЗ, служба за катастар непокретности Бач.
3. Уверење Службе за катастар непокретности Бач да нису картирани подземни водови, број 952-04-1/2018 од дана 11.01.2018. године, за катастарску парцелу број 2392 наспрам катастарске парцеле број 944 к.о. Бач.
4. Катастарско Топографски план, за катастарску парцелу број 944 к.о. Бач, израђен од стране Петар С. Дрча, дипл. геод. инж. Број Геодетске лиценце првог реда 01 0076 10, размера 1:1000, лист детаља.

5. Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-10373/___-18 од дана 17.01.2018. године, издати од стране Електропривреда Србије – ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб, Сомбор.
6. Обавештење о условима у погледу мера заштите од пожара број 09/22/2/1 број 217-611/18 од дана 15.01.2018. године, издати од стране Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, Јована Суботића 11, Нови Сад.
7. Претпројектни услови, Ђулибрк Дејан број 02-15/2018 од дана 17.01.2018. године, издати од стране Јавно Комунално Предузеће „Тврђава“ Бач, Маршала Тита 73, Бач.

На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу.

Обавеза одговорног пројектанта је да техничку документацију изради у складу са локацијским условима, подзаконским актима и свим важећим правним прописима и техничким стандардима.

Пројекат за грађевинску дозволу обавезно израдити поштујући одредбе прописане Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката.

Геодетска подлога за пројекат за грађевинску дозволу је катастарско топографски план израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом.

Грађењу се може приступити на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова из члана 148. Закона о планирању и изградњи.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање исте достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту, и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе прописује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и који је платио одговарајуће административне таксе. Саставни део овог захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

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.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Образложење

Ђулибрк Дејан из Бача ког по пуномоћју заступа Агенција за пројектовање грађевинских и других објеката, инжењеринг и остале архитектонске и инжењерске активности ПБ, Бошко Пилиповић, пр Бач, поднео је кроз ЦИС захтев за издавање локацијских услова за изградњу пословне зграде П+0, стамбене зграде П+0 и помоћног објекта П+0, на катастарској парцели број 944 к.о. Бач.

У поступку исходавања локацијских услова, прибављена је следећа документација:

- Копија плана за парцелу број 944 к.о. Бач, у размери 1:1000 издата дана 11.01.2018. године, од РГЗ, служба за катастар непокретности Бач.
- Уверење Службе за катастар непокретности Бач да нису картирани подземни водови, број 952-04-1/2018 од дана 11.01.2018. године, за катастарску парцелу број 2392 наспрам катастарске парцеле број 944 к.о. Бач.
- Катастарско Топографски план, за катастарску парцелу број 944 к.о. Бач, израђен од стране Петар С. Дрча, дипл. геод. инж. Број Геодетске лиценце првог реда 01 0076 10, размера 1:1000, лист детаља.
- Услови за пројектовање и прикључење број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-10373/___-18 од дана 17.01.2018. године, издати од стране Електропривреда Србије – ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб, Сомбор.
- Обавештење о условима у погледу мера заштите од пожара број 09/22/2/1 број 217-611/18 од дана 15.01.2018. године, издати од стране Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, Јована Суботића 11, Нови Сад.
- Претпројектни услови, Ђулибрк Дејан број 02-15/2018 од дана 17.01.2018. године, издати од стране Јавно Комунално Предузеће „Тврђава“ Бач, Маршала Тита 73, Бач.

На основу наведене документације, а применом одредби чланова 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), те члана члана б. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 113/2015; 96/2016 и 120/2017), ово одељење је издало локацијске услове, као у диспозитиву.

Поука о правном леку

На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор надлежном Општинском већу општине Бач у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Архиви.

Обрађивач:

Недељко Батиница, дипл. грђ. инж.

Руководилац одељења по овлашћењу

В.Д. Начелника Општинске управе Бач:

Јурај Јаворњик, дипл. грађ. инж.