

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧ
ОПШТИНСКА УПРАВА БАЧ
Одељење за урбанизам, заштиту животне средине,
имовинско правне и комунално стамбене послове
Број: РОР – ВАС – 37557 – ЛОС – 1/2018
Дана: 15. јануара 2019. године
Б А Ч

Општинска управа Бач, Одељење за урбанизам, заштиту животне средине, имовинско правне и комунално стамбене послове, поступајући по захтеву „Слован-Прогрес“ д.о.о. из Селенче ког по пуномоћју заступа Владимир Бенка из Бачког Петровца, улица Новосадска број 75, за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију пословне зграде спратности П+2, на катастарској парцели број 55 к.о. Селенча, на основу члана 53а - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), Просторног плана општине Бач („Службени лист општине Бач“ бр. 8/2015), 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 РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ – П+2

на катастарској парцели број 55 к.о. Селенча, улица Маршала Тита бб

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СЕ ИЗДАЈУ НА ЗАХТЕВ

„Слован-Прогрес“ д.о.о., матични број: 08179816, ПИБ: 101450398, из Селенче, улица Маршала Тита број 102.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација предметног објекта је катастарска парцела број 55 к.о. Селенча, која се налази у грађевинском подручју а по намени парцела је предвиђена за радне површине.

Катастарска парцела број 55 укупне површине 9730м², налази се у к.о. Селенча у улици Маршала Тита бб, предметни објекат је у катастру непокретности уписан под бројем 1 а његова површина износи 451м².

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ

- **Пословна зграда**
 - Класификациона ознака:
 - Пословне зграде: 122012 (100% учешће у укупној површини објекта)
 - Категорија: B (V)
 - Намена објекта:
 - пословна зграда П+2
 - Спратност: П+2
 - Укупна БРГП - пословна зграда - 1131,00м²
 - Индекс изграђености: 0,2570 (максимално дозвољено 1,5)
 - Индекс заузетости: 11,90% (максимално дозвољено 70%)

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Локацијски услови се издају на основу Просторног плана општине Бач, (“Службени лист општине Бач” бр. 8/2015).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

При пројектовању и градњи у потпуности испоштовати опште услове

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености парцеле. Површина грађевинске парцеле износи минимално 600м², са ширином уличног фронта од минимално 20,0м. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати Просторним планом општине Бач („Службени лист општине Бач“ број 8/2015). Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

Врста и намена објекта који се могу градити

У зони радних садржаја као главни објекти дозвољени су: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња и једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника), у виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословно-стамбеног објекта, а као други

објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, силоси, сточне стаје, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, радио-базне станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

Намена новопланираних објеката

Парцела је земљиште у грађевинском подручју са изграђеним зградама пословних услуга (зграда уписана у РГЗ-у под бројем 1 се реконструише и адаптира).

Адаптацијом приземља објекта магацина се добијају просторије за потребе Центра за органску производњу. У приземљу се формирају следеће просторије: просторија за радионице, магацин, лабораторија, кухиња, мушки и женски санитарни блок са тушем, приручни магацин. Ступениште са ходником које постоји од раније се задржава у оригиналном облику. На спратовима се за сада не предвиђају посебне просторије већ се задржава јединствени простор по спратовима у који се улази са ступеништа преко постојећег ходника. Ради добијања Енергетски ефикасног објекта врши се термоизолација фасадних зидова и плафона изнад другог спрата. Такође се изолује и под приземља. Израђују се прилазне и пешачке стазе. У приземљу објекта се изводи грејање радијаторског типа као и инсталације за хлађење у летњем периоду са потребним енергетским постројењем које се поставља у просторију за технику.

Хоризонтални габарити објекта са регулацијом и нивелацијом

- Постојећи пословни објекат је димензија: 24,30м x 18,40м а улазна надстрешница је димензија 5,30м x 1,95м, наведене димензије остају непромењене.

Пословна зграда се састоји од улазне надстрешнице, сале за састанке, кухиње и трпезарије, магацина, ступенишног простора, лабораторије, санитарног чвора – женског и мушког и просторије за технику.

Висина слемења објекта је 10,26м од линије терена.

Спратна висина је 3,21м, ката пода је одмакнута 30цм од коте терена.

Предвиђена је адаптација објекта у две фазе. У првој фази се планира адаптација приземља објекта магацина да се добијају просторије за потребе Центра за органску производњу, док у другој фази се планирају радови термоизолације фасадних зидова и плафона изнад другог спрата ради добијања Енергетски ефикасног објекта.

Прилазне и пешачке стазе унутар парцеле се предвиђају од армираног бетона.

Директан приступ предметној парцели остварује се из улице Маршала Тита, катастарска парцела број 1682.

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

- Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: предвиђен нов прикључак водовода на мрежу месног водовода Ø65 mm за потребе санитарне воде и хидрантске мреже. Предвиђена водонепропусна септичка јама за пријем отпадних вода из канализације.
- Прикључак на електричну мрежу: задржава се постојећи прикључак на електричну мрежу са постојеће властите трансформаторске станице назива „ЕКОНОМИЈА“ типа STS 20/0,4 KV 160 KVA власника „Слован-Прогрес“ д.о.о. Селенча. Потребна максимална снага за предметни објекат је P=50 kW а постојећа одобрена снага је P_{max}=125 kW. Обрачун утрошка електричне енергије се предвиђа као постојеће на високонапонском делу трансформаторске станице.

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

- Услови у погледу мера заштите од пожара 09/22/2/1 број 217-19718/18 од 28.12.2018. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.
- Претпројектни услови, адаптација зграде, Слован-Прогрес број 02-412/2018 од 03.01.2019. године издати од стране ЈКП „ТВРЂАВА“ БАЧ, улица М. Тита број 73.

Саставни део локацијских услова чине

1. Идејно решење ИДР, број техничке документације Е – 24-1/2018 од децембра 2018. године, за реконструкцију и адаптацију пословног објекта П+2, на катастарској парцели број 55 у к.о. Селенча, израђено од стране „Ствавба-Пројект“ д.о.о., Бачки Петровац, улица Новосадска број 75, главни пројектант Јан Ј. Пажитнаи, дипл. инж. арх. лиценца број 300 0820 03.
2. Извод из листа непокретности број 209 к.о. Селенча, број 952-1/2018-1513 од дана 23.11.2018. године, од РГЗ, служба за катастар непокретности Бач.
3. Уговор о финансирању адаптације објекта број 230/18 од дана 01.11.2018. године, закључен између Инвеститора „Слован-Прогрес“ доо Селенча и Финансијера Удружења „Центар за органску производњу“ Селенча.
4. Копија плана за парцелу број 55 к.о. Селенча, у размери 1:1000 издата дана 21.12.2018. године, од РГЗ, служба за катастар непокретности Бач.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара 09/22/2/1 број 217-19718/18 од 28.12.2018. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.

6. Претпројектни услови, адаптација зграде, Слован-Прогрес број 02-412/2018 од 03.01.2019. године изати од стране ЈКП „ТВРЂАВА“ БАЧ, улица М. Тита број 73.

На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се ИДП-Идејни пројекат.

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

Идејни пројекат 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 идејни пројекат 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.

Решење о дообрењу извођења радова се издаје инвеститору који уз захтев за издавање исте достави идејни пројекат, има одговарајуће право на земљишту или објекту, и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе прописује садржина и начин издавања Решења о одобрењу извођења радова и који је платио одговарајуће административне таксе. Саставни део овог захтева је и идејни пројекат потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења Решења о одобрењу извођења радова 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

„Слован-Прогрес“ д.о.о. из Селенче ког по пуномоћју заступа Владимир Бенка из Бачког Петровца, улица Новосадска број 75, поднео је кроз ЦИС захтев за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију пословне зграде спратности П+2, на катастарској парцели број 55 к.о. Селенча.

У поступку исходавања локацијских услова, прибављена је следећа документација:

- Копија плана за парцелу број 55 к.о. Селенча, у размери 1:1000 издата дана 21.12.2018. године, од РГЗ, служба за катастар непокретности Бач.
- Услови у погледу мера заштите од пожара 09/22/2/1 број 217-19718/18 од 28.12.2018. године, издати од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.

- Претпројектни услови, адаптација зграде, Слован-Прогрес број 02-412/2018 од 03.01.2019. године изати од стране ЈКП „ТВРЂАВА“ БАЧ, улица М. Тита број 73.

На основу наведене документације, а применом одредби чланова 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), те члана члана 6. 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:

Даница Томашевић, дипл.геод.инж.

Руководилац одељења:

Оливера Мишан, дипл. екон.