

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
комунално стамбене послове
Број: 353-261/2015-IV/05
Дана: 14.12.2015. године
ВРБАС

1. Одељење за урбанизам и комунално стамбене послове општинске управе Врбас, руководилац Одељења, на основу решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2014-IV/03 од 30.04.2014. године, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010- Одлука УС РС ИУз број 74/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013 Одлука УС РС број ИУз-233/2009, 50/2013-Одлука УС РС број ИУз 295/2009, 98/2013-Одлука УС РС број ИУз-68/2013, 132/2014, УС РС број ИУз-58/2013-54/2013-11 и 145/2014) члана 12. Одлуке о општинској управи ("Службени лист општине Врбас" број, 3/2014 и 3/2015), Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“ бр. 03/11, 11/14 и на основу Плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу, бр. 06/07, 02/11) члана 162. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/1997, 31/2001 и „Службени гласник РС“ бр.30/2010), решавајући по захтеву **„ТЕЛЕКОМ“ Србија А.Д. Нови Сад, Народних Хероја бр. 2. у предмету за давање информације о локацији за постављање базне станице мобилне телефоније на вишепородичном објекту на катастарској парцели бр. 6303/2 К.О. Врбас-град, у Врбасу, у улици Палих бораца бр.11а, доноси**

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

2. Подносиоцу захтева, „ТЕЛЕКОМ“ Србија А.Д. Нови Сад, издаје се Информација о локацији **за постављање базне станице мобилне телефоније на вишепородичном објекту на катастарској парцели бр. 6303/2 К.О. Врбас-град, у Врбасу, у улици Палих бораца бр.11а.**
3. Информација о локацији се издаје на основу Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/11, 11/14 и на основу Плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу, бр. 06/07, 02/11)
4. Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, на основу планског документа.
5. **Постојећа намена парцеле и целина, зона:** стамбено-пословни садржаји /вишепородично становање/, блок „44“
7. **Правила грађења:** Извод из Плана генералне регулације за насељено место Врбас „

Системи мобилне телефоније

На подручју Врбаса су заступљена три оператера мобилне телефоније који су преко својих базних станица и антенских система покрили сигналом целокупно подручје насеља.

Даљи развој ових система и постављање нових базних станица ће зависити како од стварних потреба за повећањем корисника, тако и од технолошког развоја самих система. Врбас ће у наредном периоду бити комплетно покривен сигналом мобилне телефоније сва три постојећа оператера, а антенски системи и базне станице ће се градити према потребама на одговарајућим локацијама које ће испуњавати све технолошко-техничко-урбанистичке параметре за изградњу објеката оваквог типа.

Потребно је израдити План детаљне регулације размештаја антенских стубова базних станица мобилне телефоније у Врбасу који ће омогућити максимално искоришћење постојећих и планираних антенских стубова постављањем антена свих оператера на један стуб.

Извод из измена и допуна Плана детаљне регулације блока „44“ у Врбасу: „.....

10. ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

10.1. Надградња нових етажа

Вишепородично становање

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања у оквиру површина за јавно коришћење. Пошто се намена објекта не мења планира се примена режима перманентне реконструкције која подразумева побољшање услова живљења и повећање рационалности коришћења простора кроз надградњу, доградњу терасе (без повећања грејне површине), реконструкцију и промену намене становања у пратеће функције, у приземљу, и нестамбене у стамбене или пратеће функције, у тавану.

Примена овог режима на постојеће објекте планирана је у складу са утврђеним критеријумима: спратност објекта, припадност потцелини, облик највише етаже и врста крова и усклађивање са постојећим и планираним објектима у непосредном окружењу за сваки објект или потцелину.

Задржавање постојеће спратности подразумева и могућност реконструкције дела крова до висине постојећег надзитета без могућности повећања спратности или нових корисних површина.

Надоградња се односи на објекте за које постоји могућност, потреба и интерес за промену кровног покривача, кровне конструкције и/или изградњу нове површине за становање и/или пословање. У зависности од облика највише етаже и врсте крова планирани су типови надоградње:

Тип 1: Објекти са повученом највишом етажом могу се надоградити-доградњом последње етаже до пуног габарита над којим се надограђује пуна етажа са плитким косим кровом у нагибу према дворишту. Целокупну висину надограђеног фасадног зида са уличне стране повући, у односу на раван постојеће фасаде, или обрадити контрастном бојом или материјалом у односу на фасаду постојећег објекта.

- Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног крова са излазом на кров. Плитки коси кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.
- Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на надзидак максималне висине 1,60 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етажа може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова. Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 5: Објекти у којима постоји таван који није намењен за становање може променити намену. Промена намене подразумева могућност адаптације простора, постављање косих кровних прозора и реконструкцију крова без промене висине надзетка и нагиба кровних равни. Не дозвољава се постављање вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 6: Површине које су саставни део објекта, а нису покривене и нису планиране за надоградњу могу се застаклити (оградити и покрити само стаклом) и користити као зимска башта.

2. СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАКЕ ЗОНЕ - СПТ1, 2, 3, 4, 5, 6

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
1.	Грађевинска линија:	1. На регулационој линији контактне површине трга, за зону СПТ1 – У свему према графичком прилогу 2. На уличној регулацији, за зоне СПТ3 и 5. У непрекинутом низу, на месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална – У свему према графичком прилогу 3. У урбанистичкој зони СПТ3, на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изградња другог пословног објекта на парцели који ће бити оријентисан према објекту Саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у однос у на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту Храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п. 6316) – У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	- За објекте према регулацијама улица Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита максимална дубина тракта је 14,00 м - За пословне објекте у урбанистичкој целини СПТ3 максимална дубина тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МУП-а (к.п.6326) - За делове објеката у урбанистичкој целини СПТ3 који гравитирају према јавним пешачким површинама, максимална дубина тракта је 10,00 м
3.	Дозвољена спратност:	1. За стамбено-пословни објекат: -По+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зону СПТ3 и део СПТ4 -По+П+3+Пк – у улици Маршала Тита и Густава Крклеца, за део зоне СПТ4 -По+П+4+Пк – за објекат у зони СПТ1, СПТ2 и за зону СПТ5 2. За пословни објекат у зони СПТ3: П+1
4.	Висина надзетка за поткровне етаже:	- Максимум 1,60 м

5.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ		
7.	Грађевински простор: линија:	1. На регулационој линији тавански простор се може користити као корисни, стамбени простор, без надзитета.
7.	Паркирање:	- По стандарду: - за стамбени део: 1 стан/ 1 ПМ у свему према графичком прилогу 70 м² БРГП/ 1 ПМ
8.	Приступ парцели:	2. На уличној регулацији , за зоне СПТЗ и 5. У непрекинутом низу, немају слободнак таванска и спратна урбаност, грађевинска линија мора да буде изнад минималне ширине 2,50 м . За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.
9.	Ограђивање парцеле:	3. У урбанистичкој зони СПТЗ , на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изградња дрвог пословног објекта на парцели који не биће оријентисан према објекту саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у односу на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п.6316) у зони СПТ1 у свему према графичком прилогу објекта према Храму.
10.	Остало:	- За урбанистичке целине СПТЗ, СПТ4, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради фидирања поткровља на постојећим објектима али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређену зону СПТЗ правилима за дубину тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МПТ-а (к.п.6326) постојећих габарита у урбанистичкој целини СПТЗ који излазак од овог правила чини објекат грађевинарства према јавним пешачким урбанистичкој целини СПТЗ на катастарској парцели бр. 6315 , који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација доградња и надградња постојећег објекта.
2.	Дубина тракта објекта:	1. За стамбено-пословни објекат : Пб+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зону СПТЗ и део СПТ4 више парцела ради изградње обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене геометрије објекта и дубина тракта у одређеним зонама СПТ5 одређеним катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у којој је намењена, максималне дубине тракта објекта према улицама Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објекта где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид.
3.	Дозвољена спратност:	2. За пословни објекат у зони СПТЗ : П+1
4.	Висина надзитета за поткровне етаже:	

5.	Степен заузетости и коефицијент искоришћености:	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
6.	Тип крова:	- Кос кров са нагибом кровних равни према улици
7.	Тавански простор:	- тавански простор се може користити као корисни стамбени простор, без надзитета.
7.	Паркирање:	- По стандарду: -за стамбени део- 1 стан/ 1 ПМ 70 м² БРГП/ 1 ПМ
8.	Приступ парцели:	- За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м . За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.
9.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м , за зоне СПТЗ, 4, 5 - Ограђивање парцеле није дозвољено у урбанистичкој зони СПТ1 и СПТЗ на деловима парцела испред пословних објеката према Храму.
10.	Остало:	- За урбанистичке целине СПТЗ, СПТ4, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита. - Изузетак од овог правила чини објекат у урбанистичкој целини СПТЗ , на катастарској парцели бр. 6315 , који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација, доградња и надградња постојећег објекта. - Уколико у овим зонама дође до препарцелације две или више парцела ради изградње, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене геометрије објеката и дубина тракта у одређеним зонама и на одређеним катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у погледу намене, максималне дубине тракта објекта према улицама Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објекта где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид.

Информација о локацији се издаје на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр 72/2009, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Доставити:

1. **ИНВЕСТИТОРУ**
2. **А р х и в и**

**ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА,
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Данијела Вујачић,дипл. правник**