

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И
КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број : 353-147/2015-IV/05
Дана : 28.07.2015.године
ВРБАС

Општинска управа Врбас, Одељење за урбанизам и комунално стамбене послове, решавајући по захтеву **Девих Милета из Равног Села, улица Петра Драпшина број 77** за издавање локацијских услова за реконструкцију, пренамену дела стамбеног у пословни простор и доградњу стамбеног и пословног простора, на катастарској парцели бр. 460/1 к.о. Равно Село, у Равном Селу, у улици Југословенске народне армије број 55 на основу члана 154. и члана 161. Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ“, број 33/1997 и 31/2001 и „Сл.гласник РС“, број 30/2010), члана 12. Одлуке о општинској управи („Сл. лист општине Врбас“ број 3/2014 и 03/2015) члана 53а став 1. и члана 55. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009 , 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014), члан 11. став 1. тачка 2 и члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. Гласник РС број 22/2015), члан 2. Став 1. и члан 4. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“број 35/2015), члана 7. Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“број 22/2015), Планом генералне регулације Равног Села („Службени лист Општине Врбас“ бр.12/2008, 20/2012), руководилац Одељења по овлашћењу начелника број 031-189/2014-IV/03 од 30.04.2014. године, доноси:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ДЕЛА СТАМБЕНОГ У ПОСЛОВНИ
ПРОСТОР И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА
НА К.П. БР. 460/1 К.О. РАВНО СЕЛО, У РАВНОМ СЕЛУ**

1. Подаци о катастарској парцели

к.п. број:	катастарска општина:	површина:	грађевинску парцелу чини	власник:	врста терета:
460/1	к.о. Равно Село	689,00m ²		Девих Милка	

2. Плански документ

издаје се на основу	Плана генералне регулације Равног Села („Службени лист Општине Врбас“ бр.12/2008, 20/2012)
просторна целина	блок „А18“, ул.ЈНА бр.55, Равно Село
планирана зона	породично становање
да ли је потребна даља планска разрада	није

3. Подаци о објекту који се гради

намена објекта	стамбено-пословни објекат
тип објекта	слободностојећи
катеорија објекта	„Б“
класификациони број објекта и процентуална заступљеност	123001
брuto развијена површина објекта	316,75 м ²
спратност	П+О
индекс заузетости	46%
индекс изграђености	0,46
да ли је објекат главни или други на парцели	главни
подаци о постојећим објектима на парцели	постоји стамбени објекат површине 123,00м ² , спратности П+О
подаци о реконструкцији и пренамени постојећег објекта	део постојећег стамбеног објекта се реконструише и пренамењује у пословни, површине 56,00м ²
подаци о доградњи стамбеног објекта	дограђује се стамбени део објекта, површине 73,74м ²
подаци о доградњи пословног објекта	дограђује се пословни део објекта, површине 119,81м ²
прикључак на јавни пут	постојећи

4. Остали услови: Извод из Плана на основу којег се издају услови:

"... Зона становања

Становање малих густина

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима: А1, А2, А3 (део), А6 (део), А7 (део), А8, А10, А14, А15, А16, А17 (део), А18, А21, А22, А24 (део), А25, А26, А27, А28, А29 (део), А30 (део), А31, А32, А33, А34, Б2, Б3, Б4, Б5 (део), Б6 (део), Б8 (део), Б9 (део), Б11, Б12, Б14 (део), Б16, Б17 и Б18 (део).

У оквиру ове намене доминантна функција је становање које подразумева пре свега посебан режим организације, коришћења и заштите слободне површине (окућнице) и побољшање квалитета и естетских карактеристика породичног објекта.

Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 3,0 m (односно 4,0 m за пољопривредна домаћинства).

Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле). Дозвољена спратност објекта је П+1.

УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

Могу се заменити новим, према условима из овог Плана.

Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим Планом (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, грађевинска линија).

За постојеће објекте који су премашили Планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање, али не и доградња и надградња .

Правила за надзиђивање и дозиђивање постојећих објеката

Надзидати и дозидати се могу сви постојећи објекти који својим положајем на грађевинској парцели, укупном бруто површином (постојећа+надизадана+дозидана) и спратношћу, не излазе из оквира Планом задатих урбанистичких параметара (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, грађевинска линија) за конкретну намену.

Висина надзиданог дела зграде не сме прећи Планом предвиђену вредност, а висина назидка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница, и сл.) у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима, али само у оквиру својих габарита.

Правила за реконструкцију постојећих објеката

Измена геометрије косог крова дозвољена је у следећим случајевима: а) када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова; б) уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката; ц) решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат .

Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара ..."

5. Технички услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- **Водоводна мрежа:** Извод из услова за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу од ЈКП "Стандард" Врбас, број 02-15804, од 21.07.2015.године

- "...Постојећи стамбени објект се једним делом реконструише и врши пренамена у пословни простор, који са дограђеним пословним простором чини једну грађевинску целину, а део објекта остаје у намени становања који са дограђеним стамбеним делом чини грађевинску и архитектонску целину.
- Постојећи стамбени објект на парцели прикључен је на јавну водоводну мрежу и предвиђа се да се постојећи прикључак на водовод искористи за потребе планираног стамбено - пословног објекта.
- Прикључење предметног стамбено-пословног објекта на водоводну мрежу извршити преко постојећег прикључка ако одговара пројектованим и захтеваним условима. Прикључни вод треба да је пројектованог пречника од ПЕ /окитен/ водоводних цеви за називни притисак од 10 бара, положен на дубини минимум 1,0 м од површине терена. У супротном потребно је извести нови прикључак, а за постојећи поднети захтев за блиндирање у ЈКП „Стандард“ Врбас. На местима пролаза цеви испод бетонских површина прикључна цев мора бити заштићена од оштећења постављањем у заштитну цев – бужир.
- Уколико постојећи прикључак не одговара за потребе планираног стамбено-пословног објекта потребно је предвидети нови прикључак на водоводну мрежу. Разводну мрежу у кругу објекта, као и унутрашње инсталације димензионисати у складу са максималним потребама за водом за предвиђену намену и извести по важећим прописима и пројектној документацији. Иза водоводног прикључка у дворишту објекта, на максималној удаљености 5 м од регулационе линије , потребно је да буде изграђена водомерна шахта минималних унутрашњих димензија: дужине 1,2 м, ширине 1,0 м и дубине 1,2 м, по техничком упутству. Уколико постојећа водомерна шахта није одговарајућих димензија или је на неодговарајућем месту, потребно је изградити нову, по важећим техничким прописима.
- Из разлога што се објект предвиђа као стамбено – пословни, иза водоводног прикључка у водомерној шахти треба правилно-у паралелној вези међусобно раздвојити унутрашње инсталације, посебно за стамбени, а посебно за пословни део објекта Раздвајање унутрашњих инсталација пословног дела објекта од стамбеног мора да буде урађено у водомерној шахти, по важећим техничким прописима. У супротном целокупна количина воде која се потроши преко заједничког прикључка у стамбено – пословном објекту, обрачунаће се по цени за пословни простор.
- За мерење утрошене воде у предметном стамбено-пословном објекту, уградити два водомера у међусобно паралелној вези: један водомер за стамбени део објекта 3 м³ / час, са кућиштем произвођача „Инса“ или „Иком“ Водомери треба да имају декларацију, да су баждарени од стране овлашћене баждарнице. Након раздвајања инсталација у водомерној шахти , потребно је поднети захтев за регистрацију водомера код надлежне службе ЈКП „Стандард“ Врбас.
- **Канализациона мрежа:** Изградња фекалне канализације у насељеном месту Равно Село је у току, те до завршетка исте и могућности прикључења потребно изградити водонепропусну септичку јаму за одвођење отпадних вода
- **ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈУ ИЗВОДИ ИСКЉУЧИВО ЈКП „СТАНДАРД“ ВРБАС, НАКОН ДОСТАВЉАЊА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ – Подешеног захтева од стране надлежног органа са изводом из главног пројекта, Решењем о одобрењу за изградњу и**

доказу о уплаћеној накнади за прикључење. Трошкове прикључења сноси инвеститор. Накнада за прикључење се обрачунава на основу важећег ценовника који је усвојен од стране Надзорног одбора ЈКП „Стандард“ Врбас и Правилника о водоснабдевању, пречишћавању и одвођењу отпадних вода.

- Прикључење ће се извести у законски прописаном року, уколико је објекат изведен у складу са грађевинском дозволом и пројектом за извођење..."

- **Електроенергетска инфраструктура:** Извод из услова за пројектовање и прикључење од Електроовојводине Нови Сад огранак "Електродистрибуција Сомбор", број 07.08.6.40-16529/2015, од 14.07.2015.године.

"...1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Напон на који се прикључује објекат: 0.4kV.

Фактор снаге: изнад 0.95

Опис простора за смештај прикључка објекта (обавеза странке): орман мерног места је типски ПОММ 2В.Орман ће бити постављен у спољашњу фасаду објекта, на регулациону линију, у улици 7.Јула. Прикључење прилагодити прикључењу у типском орману мерног места.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г13А

Карактер прикључка: трајни

Место прикључка објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: најближи стуб у улици 7.Јула, према приложеној скици.

Опис прикључка до мерног места: подземни прикључак са надземне НН мреже извести кабелом типа РР00-А 4х25мм².

Опис мерног места: типски орман мерног места тип ПОММ-2В за два мерна уређаја ће бити постављен у фасаду објекта, на регулациону линију из улице 7.Јула..."

- **Мере заштите од пожара:** Извод из услова у погледу мере заштите од пожара, издало Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду 07/23/1 број 217-8130/15 од 14.07.2015. године.

"...за наведени објекат није прописана обавеза издавања сагласности на техничку документацију, па не постоји ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара..."

6. Други услови:

На основу члана 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС„бр. 72/2009 , 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014), Локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације.

Обавеза је главног и одговорног пројектанта да извод из пројекта, пројекат за грађевинску дозволу, идејни пројекат и пројекат за извођење морају бити израђени у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке.

На основу члана 57. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009 , 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014), локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На основу члана 57. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009 , 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014), 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.

Инвеститор је обавезан да се приликом изградње објекта придржава одредаба Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС”, број 61/2011).

Према члану 63. став 3 Закона о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС”, број 119/2009, 92/2011 и 93/2012) инвеститор је обавезан да се приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објеката.

У складу са чланом 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС” бр. 72/2009 , 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014) и чланом 9. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник бр. 22/2015), прибављени су Копија плана и следећи Технички услови :

1. Копија плана парцеле бр.460/1 к.о. Равно Село, број 953-1/15-2 од 09.01.2015. године издате од стране РГЗ-СКН из Врбаса.
2. Технички услови број 07.08.6.40-16529/2015, од 14.07.2015.године, издати од стране Електровојводине Нови Сад огранак "Електродистрибуција Сомбор" из Сомбора (електро прикључак).
3. Технички услови број 02-15804, од 21.07.2015.године, издати од стране ЈКП "Стандард" из Врбаса (водовод и канализација прикључак).
4. Технички услови 07/23/1 број 217-8130/15 од 14.07.2015. године, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду (мере заштите од пожара).

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је доставио следећу документацију:

1. Идејно решење број: ТД-39-06/15 од јуна 2015. год. израђено од стране Пројектног бироа "АТРИЈУМ" , улица Миливоја Чобанског број 72 из Врбаса.
2. Републичку административну таксу у износу од 820,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама (Сл. гласник РС, бр.5/2009, 35/2010, 47/2013 и 57/2014).

Локацијски услови се издају на основу члана 53а, 55. и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС,, бр. 72/2009 , 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 –одлука УС и 98/2013 – одлука УС 132/2014 и 145/2014).

На основу чл. 2. став 1. „Уредбе о локацијским условима“ („Сл. гласник РС“ број 35/2015) Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење у складу са Законом о планирању и изградњи.

Поука о правном леку :

На локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од 3 дана од дана достављања. Приговор се подноси непосредно овом органу .

ДОСТАВИТИ:

1. инвеститору
2. архиви
3. инспекцији
4. имаоцима јавних овлашћења

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