

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-7084-LOC-1/2016
Дана: 27.04.2016. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву **Ковачевић Раде**, [REDACTED], кога по овлашћењу заступа [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта у ул. Бранка Искрина бр.7 у Врбасу, на катастарској парцели 10227 к.о. Врбас-град, у Врбасу, на основу члана 53а став 1. и члана 55. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, одлука УС РС број ИУ 50/2013, одлука УС РС број ИУ, 98/2013, одлука УС РС број ИУ 132/2014, УС РС број ИУ 145/2014), члана 4. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/15 и 114/15), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС, бр. 23/15 и 77/2015) и Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр.3/11 и 11/14) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2016-IV/03 од 04.01.2016. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У УЛ. БРАНКА
ИСКРИНИ БР. 7 У ВРБАСУ НА К.П. БР 10227 К.О. ВРБАС-ГРАД

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	10227 к.о.Врбас-град
Површина катастарских парцела	10 а 84 m ²
Власник	Ковачевић Рада, Светозара Марковића бр.82, Врбас
Место градње	Врбас
Улица и број	Бранка Искрина бр.7

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр.3/11 и 11/14)
Просторна целина	блок „80“
Планирана зона	Породично становање

3. Подаци о објекту који се руши

3.1. Део породичне стамбене зграде

Намена објекта	Становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„А“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	111011
Бруто развијена површина објекта	35,05m ²
Спратност	П+0

4. Подаци о делу објекта који се реконструише

Намена објекта	Становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„А“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	111011
Бруто развијена површина објекта	76,14 m ² (11,45m x 6,65m)
Спратност	П+0

5. Подаци о доградњи

Намена објекта	Становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„А“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	111011
Бруто развијена површина објекта	45,78 m ² (3,35m x 4,70m + 4,45m x 6,75 m)
Спратност	П+0
Индекс заузетости	21,02%
Индекс изграђености	0,21
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

6. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр.3/11 и 11/14) :

...” 2.2. Површине за остале намене

Површине за остале намене су у функцији: становања, пословања (у оквиру центра и радних комплекса) и мешовите намене.

2.2.1. Становање

(a) Породично становање

Овај вид становања представља најзаступљенију намену у грађевинском подручју насеља, на површини од 454,48 ha. Око 40 ha се предвиђа за изградњу на слободним површинама, око 250 ha је намењено реконструкцији, а око 165 ha је погодно за трансформацију која је у блоковима који гравитирају центру насеља већ реализована у значајној мери.

Планом дефинисане зоне представљају преовлађујућу намену, унутар које су потребни и пожељни ванстамбени садржаји, пословања, трговине, угоститељства и други, који не ремете услове одвијања основне функције. Пожељан однос становања и ванстамбених намена у просторним целинама (блоку, улици и слично) је 70:30 процената.

У грађевинском подручју су присутни сви наведени типови становања са својим одликама према којима се дефинишу режими.

Режими који се планирају су следећи:

1. реконструкција постојећег стамбеног фонда,
2. изградња на слободним површинама и
3. трансформација делова насеља.

1. Реконструкција се планира на свим просторима који задржавају намену, а нису испуњени услови за радикалну трансформацију, са циљем да се земљиште користи рационалније уз осавремењавање функције становања. Код постојећих објеката могућа је промена намене из стамбене у пословну за цео или за део објекта. Приликом реконструкције објекта и већих просторних потеза неопходно је посебно водити рачуна о амбијенталним карактеристикама. Као вид реконструкције, препоручује се замена или доградња објекта како би се у највећој мери задржала спратност П+Пк. У деловима који се реконструишу препоручује се изградња у духу са традиционалним типом куће („на бразду“ и „на лакат“) са свим потребним функционалним побољшањима.

2. Ново породично становање на слободним, неизграђеним површинама формира се на деловима простора где је изградња делимично већ започета и на оним деловима чијом ће се изградњом и уређењем остварити боља функционална и просторна повезаност. Значајније површине које се намењују породичном становању су делови неизграђене површине у близини канала око старе хирургије, северозападно од циглане и делови насеља Виногради. Остале мање површине се налазе у различитим деловима насеља, углавном тамо где је изградња већ започета без планске документације.

Ново породично становање ће се формирати уз поштовање традиционалне, плански устројене урбане матрице са блоковима чије ће димензије бити у складу са дефинисаним величинама парцела погодних за конкретан вид становања.

Могуће је планирати све наведене типологије објеката од којих ће зависити правила за изградњу и уређење простора. Северно од канала (сем у блоковима број 10, 19, 73 и 81) могуће је планирати становање пољопривредног типа. Услови за изградњу се дефинишу као за породично становање пољопривредног типа.

Нове целине се морају формирати тако да се оствари препознатљив карактер и читљивост простора, јасна организација која се повезује са постојећом урбаном матрицом.

3. Трансформација делова насеља, која је већ започета, планира се у свим оним блоковима чије су димензије такве да се приликом планираних промена могу формирати парцеле дефинисане као оптималне у условима за реализацију. Трансформација се не

дозвољава у делу насеља северно од канала јер на том делу постоји могућност формирања нових пољопривредних домаћинстава.

Блокови се трансформишу поделом на две или више потцелина, али тако да се поштује основни концепт урбане матрице са претежно ортогоналном схемом.

Објекти могу бити различитих типологија а препоручује се поштовање принципа традиционалне куће и двојни тип куће. Ширина фронта је, по правилу, одређена наслеђеним парцелама.

С обзиром да је традиционална панонска кућа „на бразду“ и „на лакат“ најзаступљенији тип објеката, нарочито у старим деловима насеља, даје се предност овом типу приликом реконструкције стамбеног фонда, али и нове изградње. Кућа се гради на регулацији улице и на једној међи парцеле или незнатно удаљена од ње.

Осим традиционалног, могу бити заступљени и остали стандардни типови становања: слободностојећи објекат на парцели, двојни и у низу...

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила грађења у зони породичног становања

Трансформација блокова је могућа у блоковима чија је дубина већа од 150,00 m. Код блокова који се трансформишу формира се нова улице кроз средиште блока, паралелно (управно) са ободним улицама, тако да се формира укупно 4 низа парцела. Минимална ширина улице у оваквим случајевима је 10,00 m.

У деловима где се одвија трансформација или нова изградња, односно где није дефинисана урбана матрица, где је потребно издвојити јавне површине од осталог грађевинског земљишта, обавезна је разрада кроз план детаљне регулације.

Врста и намена објеката

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

Делатности дозвољене у оквиру породичног становања не смеју угрожавати основну намену. Могуће је градити објекте и користити простор за делатности за које није прописана израда Процене утицаја на животну средину. Такође, када је према прописаној Процени утицаја на животну средину дата сагласност за одређену делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.

Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

У зонама где је преовлађујућа намена породично становање, могућа је изградња вишепородичних објеката спратности до По+П+1+Пк. Реализација се одвија према условима за породично становање, уз услов да је минимална површина парцела 600,00 m², и објектом са највише 12 независних јединица са наменом становања или комбинованом наменом (становање и пословање). Обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

За радне просторе у зони породичног становања до 2.000,00 m² услов за реализацију садржаја је План генералне регулације. За радне просторе од 2.000,00 m² до 1 ha обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат, а важе критеријуми за намену породичног становања.

Становање у оквиру других намена

За постојеће становање у Блоку „31“ примењују се услови за породично становање, односно услови дефинисани планом разраде, до привођења простора намени.

На постојећим стамбеним објектима у комплексу Шећеране могуће је изводити све радове у циљу санације и одржавања у постојећим габаритима.

У свим ванстамбеним наменама могуће је, према потреби и уколико то услови дозвољавају, предвидети становање за чувара.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Величина парцеле за слободностојеће и традиционалне објекте: минимална ширина уличног фронта 12,00 m, минимална површина 420,00 m², оптимална величина парцеле је 15,00 m x 40,00 m.

Величина парцеле за двојне објекте и објекте у прекинутом низу: минимална ширина уличног фронта 10,00 m, минимална површина 350,00 m², оптимална величина парцеле је 12,00 m x 35,00 m.

Величина парцеле за породично становање пољопривредног типа: минимална ширина уличног фронта 15,00 m, минимална површина је 800,00 m². За постојеће парцеле, мање од 800,00 m², у зони изградње објеката пољопривредног типа, могуће је градити економске објекте, уз поштовање дефинисаних услова. Сем наведеног за породично становање пољопривредног типа важе остали општи услови за намену породичног становања.

Постојеће парцеле, које су мање од 250,00 m², задржавају се у затеченом стању. У случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну, промена намене таванског простора у становање или пословање и подела простора на две јединице, стамбене или пословне намене.

За постојеће парцеле веће од 250,00 m² важе сви остали општи услови.

У блоковима где је трансформација већ започета, могуће је формирати парцеле у циљу завршавања започетих целина мимо услова за формирање грађевинске парцеле, на начин на који су формиране парцеле у непосредном суседству.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

У деловима насеља у којима се планира реконструкција постојећег стамбеног фонда, нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објекти се постављају на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње.

Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици. Овај принцип организације је могуће применити на целом простору.

Приликом изградње на слободним површинама и трансформисаним блоковима, објекти се постављају на регулациону линију или на грађевинску линију која може бити удаљена највише 5,00 m од регулационе линије, изузев код објеката са специфичном нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености (јавни објекти, објекти

за технички преглед возила, перионице, вулканизерске радионице и сл.). Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50 m од међне линије.

Ако се економски објекат једне парцеле непосредно граничи са стамбеним објектом суседне парцеле објекти могу бити удаљени најмање 15,00 m. Изградња објеката за смештај стоке у непосредној близини комплекса јавне намене (школе, обданишта, здравствене установе и др.) условљава се на удаљености од минимално 50,00 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Грађење економских објеката на парцели са елементима пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта и грађење помоћних објеката, која се непосредно граниче са деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,00 m. Растојање може бити мање уз сагласност власника суседне парцеле.

На катастарским парцелама, унутар блокова, које се користе као пољопривредно земљиште, дозвољена је изградња стакленика, пластеника, бунара и других објеката у функцији ратарске пољопривредне производње, повртарства, воћарства и слично, под условом да је обезбеђено право службености пролаза на јавни пут. Минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 3,00 m и за исте се не примењују дозвољене вредности индекса заузетости.

Индекс заузетости за парцеле породичног становања

За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.

На постојећим грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција и пренамена постојећих објеката.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле.

Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат – гаража и сл. и економски-магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта.

Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат.

Економски објекти се могу градити у оквиру економског дворишта, које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле.

Економски објекти су:

-сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.
-уз стамбени објекат: млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.
-пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограђивање парцеле

Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m.

Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m, осим у трансформисаним блоковима, где је грађевинска линија на одређеној удаљености од регулационе линије, парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградџи не могу се отворити ван регулационе линије...."

7. Остала приложена документација:

Катастарско топографски план број: 44/2016 од 01.04.2016 за К.П. број 10227 К.О. Врбас-град, израђен од стране ГБ "Никитовић плус" из Врбаса.

8. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број: ТД-02-01/16 од фебруара 2016. године израђено од стране Пројектни биро „Атрујум“ из Врбаса, Миливоја Чобанског бр.72.

9. Услови за извођење радова:

У складу са графичким прилогом Ситуациони план и техничком опису у пројекту „1“- Архитектура, на катастарској парцели предвиђено је рушење дела постојећег породично стамбеног објекта габаритних димензија 4,10mх8,55m, бруто развијене грађевинске површине 35,05 m².

10. Рок важности локацијских услова:

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.

Локацијски услови се издају на основу члана 53а. став 1., 55. и 57. 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).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, уз уплату локалне административне таксе у износу 500,00 дин. на жиро рачун бр. 840-0000742251843-73 позив на број 97- 57-240.

Доставити:

1. *подносиоцу захтева*
2. *имаоцима јавних овлашћења*
3. *архиви*

**ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Данијела Вујачић, дипл. Правник