

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-7449-LOC-1/2016
Дана: 04.05.2016. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] 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 насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/2007 и 16/2012) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2016-IV/03 од 04.01.2016. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ДОГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+О [REDACTED]
[REDACTED]

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	[REDACTED]
Површина катастарских парцела	[REDACTED]
Власник	[REDACTED]
Место градње	[REDACTED]
Улица и број	[REDACTED]

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/2007 и 16/2012)
Просторна целина	блок „56“
Планирана зона	Породично становање

3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	становање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта	„А“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	111011
Бруто развијена површина објекта	Доградње – 97,39м ² (постојећи - 79 м ²)
Спратност	П+О
Индекс заузетости	16%
Индекс изграђености	0,16
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак из улице Грмечке

4. Остали услови: Извод из Плана генералне регулације насеља Куцура :

„...II. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

- дозвољена је доградња и надградња на свим објектима у оквиру планираног регулативног оквира до граничних вредности параметара коришћења земљишта уз предходну статичку проверу стабилности објекта.

2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

2.1.1. Врста и намена објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објекта, породичних стамбено-пословних објекта, пословно-стамбених објекта, пословних објекта, вишепородичних стамбених објекта, вишепородичних стамбено-пословних објекта, објекта услужног занатства, помоћних објекта, објекта јавне намене, верских објекта, спомен обележја, спортско рекреативних објекта, објекта социјалне заштите, објекта 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 независних јединица је четири, и ако постоји пословни простор, у породичном стамбеном објекту, укупан број јединица је четири.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објекта 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 објекта 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 појединачне локације радних садржаја 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.

2.1.2. Становање у оквиру других намена

На постојећим стамбеним објектима у радним комплексима 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.

2.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и 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, породичне 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: минимална ширина уличног фронта 20,00 m / 2 x 10,00 m /, а минимална површина парцеле је 660,00 m², / 2 x 330,0 m² / оптимална величина парцеле је 2 x / 12,00 m x 35,00 m /. Величина парцеле за објекте у низу : минимална ширина уличног фронта је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,00 m²

Величина парцеле за објекте у прекинутом низу : минимална ширина уличног фронта је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 420,0 m²

Величина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте: минимална ширина уличног фронта 20,00 m, минимална површина 600,00 m², а за објекте у прекинутом низу минимална ширина уличног фронта је 15,0 m, а минимална површина 600,00 m²;

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 300,00 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.

2.1.4. 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.

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

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.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем / преко приватног пролаза / растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

Слободно стојећи објекат се поставља на 0,00 -1,00 m од границе парцеле претежно северне оријентације, односно, на минимално 2,50 m од границе парцеле претежно јужне / односно источне / оријентације.

Двојни објекат се поставља на минимално 4,00 m од бочне границе парцеле.

Објекат у прекинутом низу се поставља на минимално 3,00 m од бочне границе парцеле.

За градњу објеката на мањем растојању од претходно прописаног прибавити писмену сагласност / оверену у суду / сагласност власника суседне парцеле.

2.1.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

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.

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

2.1.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичних и вишепородичних објеката / стамбено-пословни и пословно стамбени / је $P_o + P + 1 + P_k$, препоручује се $P + P_k$.

Максимална висина племена објекта је 12,00m;

Пословни објекат је спратности $P_o + P + 1$, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m;

Економски објекат је максималне спратности P , односно $P + P_k$ / ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку /, а максималне висине 7,0 m;

Помоћни објекат је максималне спратности P / приземље /, а максималне висине 4,0m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,

- ако се у приземљу налазе локали кота пода приземља може бити максимално 0,2 m у односу на коту тротоара (денивелација до 1,2 m се савладава унутар објекта)

2.1.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,00 m /основни габарит са испадом/.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m /основни габарит са испадом/.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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.).

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као и главни објекат, ако су задовољени остали услови /међусобно растојање, као и растојање од објекта на суседној парцели/.

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат. Гаража се може поставити и на регулациону линију, уз услов да

кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, у истој линији као и главни објекат.

Ако се помоћни и економски објекти не граде у истој линији са главним објектом /већ са супротне стране/, објекти морају бити на минимално 1,00 m од границе суседне парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Други, помоћни и економски објекти на парцели где је главни објекат двојни, објекти се граде на 0,00 m од заједничке границе парцеле.

Пословни, економски и помоћни објекти на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,00 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката на суседним парцелама не може бити мање од 1,5 m / једино уз писану сагласност суседа, оверену у суду/.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног објекта, односно пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,00 m, односно не може бити мања од 50,00 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,00 m, односно 50,00 m у односу на било који објекат јавне намене.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,00 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу/ треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,00 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

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

Најмања дозвољена ширина колско-пешачког прилаза за грађевинску парцелу намењену породичном становању је мин. 2,50m, а за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,00m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. 4,00 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног / производног објекта / мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,50 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, те постоји потреба за смештај већег броја возила може се у уличном коридору, у ширини парцеле одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,60 m.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између суседа подиже се макс. висине 2,00 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,60 m која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина (стамбени, економски део, економски приступ, окућница итд.) а висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде...”

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења: Није потребно прибављање.

6. Остала приложена документација: Копија плана број: 952-04-13/16 од 27.04.2016. К.П. број 2554/2 К.О. Куцура издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

7. Саставни део локацијских услова: Идејно решење број: БП-14/16 од априла 2016. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“, улица Ивана Милутиновића број 89А, Врбас.

8. 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**