

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ВРБАС  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам и  
стамбене послове  
Број: ROP-VRB-23028-LOC-1/2016  
Дана: 14.09.2016. године  
ВРБАС

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за доградњу, реконструкцију и промену намене стамбеног објекта у пословни објекат П+0, на катастарској парцели 518 к.о. Куцура, у Куцури, улица Маршала Тита бр. 62, 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 објеката („Службени гласник РС, бр. 23/15, 77/2015 и 58/16) и Плана генералне регулације за насеље Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.8/07 и бр.16/12 ) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2016-IV/03 од 04.01.2016. године, доноси:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ДОГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА У  
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+0 У УЛ. МАРШАЛА ТИТА БР. 62.  
У КУЦУРИ НА К.П. 518 К.О. КУЦУРА

### 1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	518 К.О. Куцура
Површина катастарских парцела	1525 m <sup>2</sup>
Власник	[REDACTED]
Место градње	Куцура
Улица и број	Маршала Тита бр. 62

### 2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07 и 16/12)
Просторна целина	блок „40“
Планирана зона	Централни садржаји

### 3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	Пословни простор-угоститељство
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„Б“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	121113 – 100 %
Бруто развијена површина објекта	реконструкција 184,00 m <sup>2</sup> (нето 167,6m) доградња 184,20 m <sup>2</sup> (нето 145,05m) укупно 368,20 m <sup>2</sup> (Σ нето 312,65m)
Спратност	П+0
Спратна висина:	2,80-3,00m
Висина објекта:	Венац: +3,34m
	Слеме: 6,00-6,50m
	Кота пода објекта: +0,34m
Индекс заузетости	24,14%
Индекс изграђености	0,24
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

### 4. Остали услови:

Извод из Плана генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07и16/12)

#### „ 2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА / мешовита намена /

##### 2.2.1. Врста и намена објеката

Мешовита намена је превасходно у функцији центра, у комбинацији са становањем. У зони мешовитог становања је дозвољена изградња: породичних и вишепородичних стамбених објеката, **пословних објеката**, објеката услужног занатства, администрације, трговине, **угоститељства**, финансија, верских објеката, образовних, културних, објеката за спорт и рекреацију, спомен обележја и сл.

Делатности дозвољене у оквиру мешовите намене 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.

У зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне дозвољена је изградња и другог објекта на парцели: пословног, помоћног / гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, камини, базени, бунари, ограде и сл.

Трговине на велико, складишта, млинови и силоси / било ког капацитета /, производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, у низу и објекти у прекинутом низу.

### **2.2.3. 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 постојећих објеката нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објекат се поставља на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње, сходно окружењу. У том случају је могуће предвидети отворе бочно према суседу, уз услове да су отвори постављени на висини од мин. 1,8m од коте пода.

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

Приликом изградње на слободним површинама, 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. Према бочној међи парцеле / претежно северне оријентације / објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије, односно минимално 3,0 m од границе парцеле / претежно јужне оријентације/. Двојни објекат и објекат у прекинутом низу се гради на минимално 4,0m од бочне границе парцеле. У случају градње на мањем растојању од претходно прописаног прибавити писмену сагласност /оверену у суду/ власника суседне парцеле.

### **2.2.4. Индекс заузетости за парцеле мешовите намене**

За нестамбене објекте / јавне, пословне и др. намене / индекс заузетости је 80%,

За објекте намењене становању, 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.

### **2.2.5. Дозвољена спратност и висина објекта**

Максимална спратност планираних објеката је  $P_0 + P + 2$ , препоручује се  $P+1+P_k$   
Максимална висина слемена објекта је 15,00m

Помоћни објекат максималне спратности  $P+P_k$ , а укупна висина објекта не може прећи 7,0 m.

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 0,2м у односу на коту тротоара (денивелација до 1,2м се савладава унутар објекта).

#### **2.2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта, али могу бити постављени и на истој предњој грађевинској линији као и главни објекат, ако су задовољени остали услови /међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели/.

Гаража, као помоћни објекат, 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.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

Висина другог објекта на парцели, као и помоћних објеката, не може бити већа од висине главног објекта.

#### **2.2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле**

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу- једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену / делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле мора обезбедити потребан саобраћајно – манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна / јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, који се не могу у потпуности решити на припадајућој парцели, 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.

Услови за ограда грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

Контејнери за привремено одлагање смећа се постављају у оквиру грађевинске парцеле. Исти морају бити затворени и постављени на довољној удаљености од објекта.

#### **2.2.8. архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте услове даје Завод за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају, као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала, природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене квалитетном фасадном бојом.

Ограде балкона / тераса морају бити безбедне за децу. / избегавати хоризонталну конструкцију без заштите / онемогућити пењање на ограду.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 30-40°, у зависности од кровног покривача / тегола, цреп /.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се у том случају, препоручује лим.

Код суседних објеката исте спратности морају бити исте/ или бар усклађене/ висине венца и слемена, као и нагиб крова.

Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално / кровна баца /.

Висина налитка поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Приликом издавања локацијске и грађевинске дозволе обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектом треба предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Место за истицање фирми је изнад локала, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

**Надзиђивање објеката** се врши увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни буду усклађени са суседним објектима. Надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује.

### **Реконструкција**

Могућа је реконструкција објеката склоних паду, у оквиру постојећих габарита.

### **Промена намене постојећих објеката**

На основу Плана генералне регулације могућа је:

- промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним мирисима и сл.).
- промена намене из пословног у стамбени простор уколико постоји могућност приступа из заједничког простора објекта (степенишни простор, двориште за породичне објекте)
- пословни простор који се мења у стан не може имати мање од 24,00 м<sup>2</sup>.

**5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења:**

Није потребно прибављање-користе се постојећи прикључци.

Како канализациона мрежа није изграђена одвођење отпадних вода обезбеђује се путем најмање једне септичке јаме. Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала у складу са хигијенско-техничким прописима, тако да се отпадне воде не изливају око ње, а посебно не на земљиште суседних објеката или на јавне површине.

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.

Као септичка јама не може се користити копани бунар.

**6. Остала приложена документација:** Копија плана број: 952-04-115/16 од 09.09.2016.

К.П. број 4355 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

**7. Саставни део локацијских услова:** Идејно решење број: БП-23/16 од јула 2016. године израђено од стране ПБ „АРТ ТЕРМИТ“ из Врбаса ул. Ивана Милутиновића бр.89а, Врбас

**8. Рок важности локацијских услова:**

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинск 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. архиви

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА,  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

**Данијела Вујачић, дипл.правник**