

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-29526-LOCA-2/2016
Дана: 05.12.2016. године
ВРБАС

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

[REDACTED] за измену локацијских услова бр.ROP-VRB-29526-LOC-1/2016 за изградњу стамбено-пословног објекта П+2 у Врбасу, на катастарским парцелама 6145/1 и 6145/2 к.о. Врбас-град, у Врбасу, Маршала Тита бр. 45, 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, 77/2015 и 58/16) и Извод из Плана детаљне регулације блока 26 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 18/2015) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2016-IV/03 од 04.01.2016. године, доноси:

ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА БРОЈ ROP-VRB-29526-LOC-1/2016 од 28.11.2016

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ П+2, У УЛ.

МАРШАЛА ТИТА БР. 45 У ВРБАСУ НА К.П. БР. 6145/1 и

6145/2 К.О. ВРБАС-ГРАД

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	6145/1 и 6145/2 к.о. Врбас-град,
Површина катастарских парцела	155,00 m ² 657,00 m ²
Подносилац захтева	[REDACTED]
Место градње	Врбас
Улица и број	Маршала Тита бр. 45

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана детаљне регулације блока 26 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 18/2015)
Просторна целина	блок „26“
Планирана зона	Зона централних садржаја

3. Измењени подаци о објекту који се гради

Намена објекта	Стамбено-пословна
Тип објекта	Објекат у непрекинутом низу
Категорија објекта	„Б“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	Стамбени део 111012 - 80,65 % Пословни део 122011 - 19,35 %
Бруто развијена грађевинска површина објекта:	1028,47 m ²
Укупна нето површина:	870,05 m ²
Укупна бруто површина пословног дела објекта:	199,00 m ²
Нето корисна површина пословног дела објекта:	180,78 m ²
Укупна бруто површина стамбеног дела:	813,17 m ²
Нето корисна површина стамбеног дела:	696,77 m ²
Површина земљишта под објектом:	415,04 m ²
Спратност	П+2
Габарити објекта:	14,65x18,35+6,43x27,76
Висина објекта, венац:	Венац: +11.60m
Апсолутне коте:	+95,12m
Спратна висина:	3,00 - 4,00m
Индекс заузетости	51,11%
Индекс изграђености	1,266
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат /две функционалне јединице/
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак из улице Маршала Тита

3. Остали услови:

Извод из Плана детаљне регулације блока 26 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 18/2015)

„..... Зона I – Зона централних садржаја

Врста и намена објекта

Преовлађујућа намена у овој зони је ванстамбена уз могуће учешће становања. На грађевинској парцели дозвољава се изградња објекта вишепородичног становања и компатибилне намене у оквиру једног објекта и дозвољеног процента изграђености парцеле. Компатибилне намене у оквиру ове зоне могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели. Компатибилна намена у овој зони подразумева пословање, трговину, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечију заштиту, образовање, културу и верске објекте. Изградња јавне гараже и јавног паркинга, као и економских објеката није дозвољена. У овој зони забрањена је и изградња објеката за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди

сагласност надлежног општинског органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

Општи услови за изградњу објеката

- Растојање грађевинске од регулационе линије је 0,00 m.
- Објекти могу бити постављени у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), као полуатријумски (објекат додирује три линије грађевинске парцеле) или атријумски (објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле).
- Није условљен индекс заузетости.
- Дозвољена спратност објекта је По+П+4.
- Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је 2,5 m.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
- Минимална удаљеност наспрамних крака објеката (за атријумске објекте) по правилу је 5,0 m, а минимум 4,0 m, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење. За мања растојања не могу се предвидети наспрамни отвори.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања до дозвољеног степена заузетости, и то надстрешнице, гараже, оставе, инфраструктурни објекти (трафостанице,) и сл.
- Дозвољена спратност других објеката на парцели је П+0.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и вишепородичних стамбених објеката свих врста, морају обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг место на један стан. Број потребних паркинг места за компатибилне намене се одређује на основу намене и врсте

делатности, и то:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа 1 ПМ/70 m² корисног простора,
- пошта 1 ПМ/150 m² корисног простора, - трговина на мало 1 ПМ/100 m² корисног простора, - угоститељски објекти 1 ПМ/корисног простора за осам столица, - хотелијерска установа 1 ПМ/корисног простора за 10 кревета и - позориште или биоскоп 1 ПМ/корисног простора за 30 гледалаца.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката се по правилу не ограђују према регулационој линији. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу, такође, не ограђују према регулационој линији. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Архитектонске и грађевинске условљености

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже -2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m и
- конзолне рекламе 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

При изградњи објеката који се граде у непрекидном низу и као полуатријумски објекат, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Табела 2: Условљена висина објекта до тачке уличног фасадног платна
максимална спратност

максимална спратност	висина венца
По+П+0	4,50 m
По+П+0+Пк (По+П+1)	7,50 m
По+П+1+Пк (По+П+2)	10,50 m
По+П+2+Пк (По+П+3)	13,50 m
По+П+3+Пк (По+П+4)	16,50 m
По+П+4+Пк (По+П+5)*	19,50 m

*напомена: важи само за угаоне парцеле

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем. На угаоним парцелама, према улици могућа је изградња поткровне етаже у целој спратној висини како би се нагласио угао објекта, тј. препоручује се макс. 50% изградње угла у целој спратној висини у оба правца пружања објекта.

У односу на све наведене нумеричке вредности изузетно је дозвољено одступање до 10%. Изузетком се сматрају услови који онемогућавају реализацију према прописаним параметрима због наслеђених карактеристика величине, положаја и облика парцеле или објекта. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај. Основ за изградњу је овај План.

Посебни услови за изградњу објеката

Заштита културно историјских споменика

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима. Дозвољена је промена намене и привођење тавана другој намени, на основу овог Плана.

Реконструкцију (доградњу) планирати по парцели. Реконструкција и доградња дворишних крила је могућа, али тако да не ремете функцију и висину основног уличног тракта. Поред описаног код појединачних објеката за које се утврди током издавања услова за реконструкцију, промену намене, да су репрезентативни примери градитељске баштине, применити исти режим као за објекте у заштићеној амбијенталној целини.“

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта П+2 у Врбасу, на катастарским парцелама 6145/1 и 6145/2 к.о. Врбас-град, у Врбасу, Маршала Тита бр. 45 : 8А.1.1.0.-Д.07.08.-310651/16 од 22.11. 2016. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта П+2 у Врбасу, на катастарским парцелама 6145/1 и 6145/2 к.о. Врбас-град, у Врбасу, Маршала Тита бр. 45, број услова: 02-16428 израђени 16.11.2016. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87;
- Технички услови за укрштање и паралелно вођење планиране инфраструктуре са дистрибутивним гасоводом број услова:ДВ 02-1015-1/2016 израђени 15.11.2016.године, издати од стране ЈП “ВРБАС-ГАС“ Козарачка 3, Врбас.

5. Остала приложена документација:

Копија плана број: 952-04-166/16 од 07.11.2016. к.п. број 6145/1 и 6145/2 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

6. Саставни део локацијских услова:

Измењено Идејно решење број: П-078/2016 од новембра 2016. године израђено од стране „BOR-ING“ Д.О.О. Кула, Предузеће за производњу, промет, градњу, пројектовање, инжењеринг и надзор.

7. 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).

Издавањем ових локацијских услова, замењују се локацијски услови број: ROP-VRB-29526-LOC-1/2016 од 28.11.2016.

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