

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-28757-LOCH-2/2016
Дана: 28.12.2016. године
ВРБАС

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+0, на катастарској парцели 636 к.о Бачко Добро Поље и промена намене постојећег стамбеног објекта П+0 у пословни простор, на катастарској парцели 635 к.о Бачко Добро Поље, у улици Иво Лоле Рибара бр. 51, Бачко Добро Поље, 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 Плана генералне регулације за насељено место Бачко Добро Поље („Службени лист Општине Врбас“ бр. 6/07) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2016-IV/03 од 04.01.2016. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА По+П+0 И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+0 У ПОСЛОВНИ ПРОСТОР У УЛ. ИВО ЛОЛЕ РИБАРА БР.51
У БАЧКОМ ДОБРОМ ПОЉУ НА К.П. 636 И 635 К.О. БАЧКО ДОБРО ПОЉЕ

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	П1=635, П2=636 К.О Бачко Добро Поље
Површина катастарских парцела	П1=757,00 m ² и П2=1250,00 m ² Σ=2007,00 m ²
Власник	[REDACTED]
Место градње	Бачко Добро Поље
Улица и број	Иво Лоле Рибара бр. 51

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације за насељено место Бачко Добро Поље („Службени лист Општине Врбас“ бр. 6/07)
Просторна целина	блок „Б12“
Планирана зона	зона становања малих густина

3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	становање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта	„А“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	111011 – 100 %
Бруто развијена површина објекта	Укупна бруто развијена површина 160,45 m ² (нето 129,22m) површина под објектом бруто 140,23 m ² нето површина 115,55 m ²
Спратност	По+П+0
Спратна висина:	3,00m
Висина објекта:	Венац: +2,86m
	Слеме: 6,92m и 5,65m
	Кота пода објекта: +-0,00m
	Кота пода подрума: -2,26m
Индекс заузетости	11,21% након спајања парцела 16,67%
Индекс изграђености	0,11 након спајања парцела 0,166
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

4. Подаци о објекту који се пренамењује у пословни

Намена објекта	канцеларијско пословање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта	„Б“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	122011 – 100 %
Бруто развијена површина објекта	бруто површина под објектом 105,00 m ² нето површина 79,36m
Спратност	П+0
Спратна висина:	3,00m
Висина објекта:	Венац: +3,20m
	Слеме: 6,27m
	Кота пода објекта у односу на терен: +0,00m
Индекс заузетости	25,7% након спајања парцела 16,67%
Индекс изграђености	0,25 након спајања парцела 0,166
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

5. Остали услови:

Извод из Плана генералне регулације за насељено место Бачко Добро Поље („Службени лист Општине Врбас“ бр. 6/07)

„..... 2.1.2. образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу. У урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта није дозвољено даље уситњавање катастарских парцела ван урбанистичких условљености за планиране зоне.

Минимална величина постојеће грађевинске парцеле која се може сматрати грађевинском парцелом и на којој је дозвољена градња је 300м².

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 14,0м. Минимална ширина постојеће катастарске парцеле да би она била грађевинска парцела је 12,0м.

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом. На предлог заинтересованих лица и уз сагласност власника (корисника) земљишта врши се исправка граница суседних парцела.

2.1.3. намена објеката и урбанистички услови коришћења земљишта

Намена објекта је условљена карактером зоне: планирана намена представља преовлађујућу намену. **Дозвољена је изградња објеката који нису у супротности са основном наменом зоне и који еколошки или на неки други не угрожавају основну намену.**

У зонама намењеним становању, где је предвиђен стамбени и економски део, минимална површина намењена становању је 300 м². економски део („економско двориште“) се налази иза стамбеног дела. Најмања ширина саобраћајног приступа економском дворишту је 3,0м.

Кота приземља може бити максимум 1,2м виша од коте терена. Код нових објеката у чијем се приземљу планира нестамбена намена, кота улаза може бити максимално 0,20м виша од нулте коте (коте прилаза).

Простор парцеле се уређује на основу посебних правила за сваку зону.

Ако се планира изградња објекта чија намена није предвиђена овим планом а није у супротности са основном наменом зоне у којој се планира, обавезна је израда Акта о урбанистичким условима у складу са Законом и Правилником.

2.1.4. правила за изградњу објеката

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију, ако је могућа, у складу са правилима за образовање грађевинске парцеле овог плана.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели. Помоћни и економски објекти се по правилу граде унутар грађевинске парцеле, сем гараже која може бити изграђена и на регулационој линији. **Ако се планира више објеката на парцели укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за поједине зоне.**

Положај објекта на парцели условљен је типом изградње у појединим деловима насеља. Главни објект (према јавној површини – улици) се може градити и на регулационој линији и на бочној граници суседне парцеле (постојећа изградња објеката на „лист“ и „лакат“). Ако се постојећи објект који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објект се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објект на новоформираној грађевинској парцели, може да се гради на бочној граници суседне парцеле уз сагласност суседа, или на минималном удаљењу од 1,0м. Остали објекти морају бити удаљени од суседне парцеле минимално 1,0м.

Приликом изградње објеката на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.

Ако се објект налази на бочној граници суседне парцеле или је од ње удаљен 1,0м, нису дозвољени отвори на тој фасади. Ако је одстојање до бочне границе суседне парцеле 1,0-2,5м, на тој фасади су дозвољени отвори помоћних просторија, са парапетом од минимално 1,8м. Када је растојање минимум 2,5м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Минимално одстојање објеката од задње границе парцеле је 5,0м, ако је суседна парцела планирана као грађевинска парцела. Ако се на суседној парцели налази економски део у оквиру истог пољопривредног домаћинства дозвољено је градити објект на граници парцеле.

Минимална спратна висина стамбених етажа је 3,0м. Минимална спратна висина нестамбене етаже, ако се она налази у приземљу, је 4,0м.

Кота приземља може бити денивелисана највише 1,2м од коте 0,00м (кота јавног или приступног пута).

Ако се етажа изводи као поткровље, максимална висина надзитка је 1,60м.

2.1.7. правила за објекте који се реконструишу

Поред правила за реконструкцију објеката, која подразумевају:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објеката
- **адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта**
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме
- пренамену постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор

... 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.

„..... ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ

Посебна правила се односе на урбанистичке и друге условљености које су специфичне и важе само за појединачне зоне и намене.

ЗОНА СТАНОВАЊА МАЛИХ ГУСТИНА

Урбанистичке целине	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, Б2, Б3, Б4, Б6, Б7, Б8, Б9, Б11, Б12, В2, В3, В4, В6, В7, В8, В9, В10, В11, В12, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9
---------------------	--

Претежна намена објекта

становање са економским објектима у функцији пољопривредне производње

Тип објекта

једнострано узидани, слободностојећи (задржава се традиционални карактер организације простора)

Величина парцеле минимална површина 600м² (минимална површина стамбеног дела - окућнице у коме могу да се налазе и економски објекти: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствене потребе, као и објекат гараже за аутомобиле, је 300м²)

Урбанистичке условљености

Спратност максимално П+1

Максимални степен заузетости парцеле

- стамбени део 30%
- економски део 70%

Хоризонтална регулација

максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије, ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м

- минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 6,0м (односно 5,0м ако је ширина парцеле мања од 14,0м)
- минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15,0м
- минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20м

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта, стамбене зграде, класе 111011, Бачко Добро Поље, парцела број 636, к.о. Бачко Добро Поље: 8А.1.1.0.- Д.07.08.- 299374/2/16 од 04.11.2016. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, класе 111011 Бачко Добро Поље, парцела број 636, к.о. Бачко Добро Поље: број услова: 02-15933 израђени 07.11.2016. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87;

6. Остала приложена документација: Копија плана број: 952-04-159/16 од 01.11.2016.

К.П. број 635, 636 К.О. Бачко Добро Поље, издате од стране РГЗ - СКН из Врбаса.

Саставни део локацијских услова: Идејно решење број: БП-43/16 од октобра 2016. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас из Врбаса, улица Ивана Милутиновића бр.89а.

7. 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