

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-8779-LOC-1/2018
Дана: 26.04.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву Геронтолошког центра Врбас, Маршала Тита бр. 34 Врбас, кога по овлашћењу заступа Маја Николић из Врбаса, за издавање локацијских услова за реконструкцију објекта - установе са комбинованом услугом смештаја, исхране, неге и лечења за старије особе или хендикепирана лица, у улици Маршала Тита бр. 66, на катастарској парцели број 511 к.о. Куцура, у Куцури, на основу члана 8ђ, 53а-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, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију објекта - установе са комбинованом услугом смештаја, исхране, неге и лечења за старије особе или хендикепирана лица, спратности П+0, у улици Маршала Тита бр. 66, у Куцури, на катастарској парцели број 511 к.о. Куцура

1. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	511 к.о. Куцура
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1922/14 к.о. Куцура
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.748,00 m ²
Место градње	Куцура
Потес или Улица и кућни број	Маршала Тита бр. 66
Носиоц права на земљишту	Аутономна покрајина Војводина
Подносилац захтева / име и седиште	Геронтолошки центар Врбас

2. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Смештај, исхрана, нега и лечење старијих Особа
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„В“
Класификација објекта и учешће у укупној површини објекта	100%

Укупна бруто изграђена површина	625,91 m ²
Нето површина	486,33 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	3,25 m
Висина објекта	Венац: +5,26 m
	Слеме: +11,34 m
	Кота пода објекта: +0,68 m
Број паркинг места	Постојећи
Проценат зелених површина	Постојећи
Индекс заузетости	Постојећи
Индекс изграђености	Постојећи
Да ли је објект главни или други на парцели	Главни и помоћни објекти на парцели
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак
Предвиђени радови – реконструкција	Уклањање стиропора на фасади и замена са каменом вуном; постављање термоизолације на таванском простору и постављање термоизолације у подној конструкцији, а све у циљу постизања енергетског разреда „Ц“; замена постојеће ПВЦ столарије са алуминијумском; замена подне облоге у корисничким собама; поставља се нова ограда; санирање кровне конструкције на помоћном објекту; санација тротоара.

3. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“, број 08/2007, 16/12)
Врста земљишта	Грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „40“
Планирана намена	Зона централних садржаја (мешовита намена)

4. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

4.1. Правила уређења

„За задовољавање заједничких потреба становништва дефинисане су површине јавне намене за уређење и изградњу јавних објеката и садржаја од општег интереса. У обухвату плана грађевинско земљиште у јавној намени планира се за:

- управу и јавне службе /васпитање и образовање, здравствена и социјална заштита, култура/,
- спорт и рекреацију,
- комуналне објекте и површине /гробље, водозахват, депонија, улични коридори, насељско зеленило, мрежа саобраћајница (друмски, и водени саобраћај) и објекте и

површине комуналне инфраструктуре...”

„Објекти социјалне заштите - своју делатност обављају за социјално угрожена, стара лица, у реконструисаном и дограђеном објекту у улици Маршала Тита бр. 66, на к.п. број 511 к.о. Куцура. Површина објекта износи 516,0 m². Објекат у потпуности задовољава садашње потребе.“

4.2. Правила грађења

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.“

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална површина парцеле је 420,00 m², најмања ширина уличног фронта 12,00 m за објекте у прекинутом низу;

за објекте у низу минимална ширина уличног фронта је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;

за слободностојеће објекте минимална ширина уличног фронта 20,00 m, минимална површина 600,00 m²;

Планирана је реализација по парцелама, уз могућност обједињавања, а неопходно је пажљиво усклађивање са вредним објектима у окружењу.“

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 објект и објект 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.“

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.“

Дозвољена спратност и висина објекта

„Максимална спратност планираних објеката је По+П+2 , препоручује се П+1+Пк.

Максимална висина слемена објекта је 15,00m.

Помоћни објект максималне спратности П+Пк, 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 0,2m у односу на коту тротоара (денивелација до 1,2m се савладава унутар објекта).“

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 објект, ако су задовољени остали услови /међусобно растојање, као и растојање од објекта на суседној парцели/.

Гаража, као помоћни објект, 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.“

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограђивање 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 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену / делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцелесе 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 ограђивање 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 објеката.“

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

„Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентирани 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.

Оgrade 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 назитка 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 м².

За сваку промену изгледа вишепородичног објекта (приликом промене намене, адаптације или реконструкције) неопходно је прибавити ауторску сагласност одговорног пројектанта или, уколико је недоступан, мишљење „Савеза архитеката Србије“.

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

Није потребно прикупљати услове од имаоца јавних овлашћења јер постојећа инфраструктура у потпуности задовољава.

6. Други посебни услови и ограничења на локацији

▪ **Мере заштите од пожара** - Услови у погледу мера заштите од пожара за реконструкцију објекта - установе са комбинованом услугом смештаја, исхране, неге и лечења за старије особе или хендикепирана лица, на катастарској парцели број 511 к.о. Куцура, у Куцури, у улици Маршала Тита бр. 66, број услова: 09/22/2/1 број 217-5289/18 израђени 17.04.2018. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

▪ **Мере заштите од потреса** - Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

▪ **Цивилна заштита** - објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 92/2015 и 93/2012).

▪ **Заштита животне средине** - у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008)

▪ **Енергетски услови** - у складу са чланом 30. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014) исходovati енергетску дозволу „Ц“ класе у даљој фази.

7. Остала приложена документација

Копија плана број 952-04-54/2018 од 12.04.2018. за к.п. број 511 к.о. Куцура, издата од стране РГЗ -СКН из Врбаса (размера 1: 2880).

8. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број: БП-7/18 од марта 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а. из Врбаса, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е 350 07, као и услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

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.

Упуство о правном средству:

На издате Локацијске услове број ROP-VRB-8779-LOC-1/2018 од 26.04.2018. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре уз уплату локалне административне таксе у износу од 400,00 динара на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења
- МУП, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду
3. Архиви