

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-15578-LOC-1/2018
Дана: 15.06.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], „за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, П+3, у Врбасу, ул. Иве Лоле Рибара бр. 36, на катастарској парцели број 6067 к.о. Врбас-град, а на основу члана 53а. став 1. и члана 55. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, П+3, у Врбасу, ул. Иве Лоле Рибара број 36, на катастарској парцели бр. 6067 к.о. Врбас-град

- I. Катастарска парцела број 6067 к.о. Врбас-град за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+3, бруто развијене грађевинске површине 691,00m², категорије објекта „Б“, класификационе ознаке 112221, у Врбасу, ул. Иве Лоле Рибара број 36, према важећој планској документацији, Плану детаљне регулације блока „27“ и „36“ у Врбасу („Службени лист општине Врбас“, број 18/2008), налази се у грађевинском подручју насељеног места Врбас, у блоку „27“ у претежној мешовитој, вишепородично стамбено-пословној намени (зона: „М2“).
- II. Увидом у плански документ, а у складу са чланом 7. Уредбе о локацијским условима, **није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.**

III. Ограничења садржани у планском документу:

- Општа правила препарцелације:

Угаоне грађевинске парцеле се сматрају парцеле на раскрсницама улица. Грађевинске парцеле на којима је планирана изградња утврђеног објекта, зона изградње дефинисаће се у ширини зоне изградње на суседним парцелама (без обзира да ли су објекти планирани или изграђени) и то:

- a. Ако тако формирана зона изградње дефинише површину већу од 60% површине парцеле тј, $u = 60\%$, зона изградње се сужава на 12,00m, 10,00m или 8,00m док зона изградње не постане једнака или мања од 75% површине парцеле.
- b. Ако је формирана зона изградње мања од 60% површине парцеле важи максимална зона изградње из графичког прилога.

У графичком прилогу планског документа обавезно је обједињавање предметне катастарске парцеле са суседном парцелом са северозападне стране.

Ако је на међи између парцела намењених вишепородичном становању планирана изградња гаража, растојање између објекта мора бити 15,00m, а ако на међи није планирана изградња гаража растојање између објекта не сме бити мање од 8,00m. Растојење објекта у ИДР-у од северозападне међе износи 5,95m, а од североисточне међе 6,15m.

Сви објекти који су планирани за изградњу на сопственој грађевинској парцели морају имати колско-пешачки прилаз (пасаж). У ИДР-у није планиран пасаж.

- Формирање грађевинске парцеле:

У зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела, грађевинска парцела формира се обавезним припајањем две или више катастарских парцела, јер предметна катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта.

- Услови паркирања: потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле, 1ПМ/1СТАН (односно 1ПМ/70m² БРГП). У достављеном ИДР-у није пројектован довољан број паркинг површина.

- Правила грађења:

Планирани угаони објекат мора се поставити на грађевинску линију целом својом ширином у непрекинутом низу. Низови се прекидају на местима где низ грађевинских парцела прекидају јавне површине било да су од општег интереса или за јавно (заједничко) коришћење чиме се прекидају и низови планираних и постојећих објеката по ободу парцела. Планирани објекат је пројектован у прекинутом низу.

Максималан број станова лимитиран је планским стандардом да је просечна бруто површина стана 85,00m², а у достављеном ИДР пројектовани су станови просечне бруто површине 60,00m² (са заједничким комуникацијама).

Минимална ширина грађевинске парцеле је 15,00m (препоручено 20,00m), а ширина предметне парцеле износи 13,87m.

Минимални степен озелењених површина је 30%, а у достављеном ИДР-у нису планиране зелене површине.

Висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа и једном независном етажом у поткровљу са могућим дуплексом уколико дубина габарита то омогућује. За планирану спратност условљен је урбанистички параметар: висина венца од 13,50m и висина слемена од 16,00m.

Кота венца приземља, према важећем планском документу, код планираних објеката је 4,50m, а у приложеном ИДР-у износи 3,78m.

- IV. Сходно изложеном, захтев странке и идејно решење нису у скаладу са правилима утврђеним важећом планском документацијом. У том смислу није могуће израдити локацијске услове у складу са поднетим захтевом странке.

С обзиром на наведено, **НИСУ ИСПУЊЕНИ УСЛОВИ** за грађење у складу са поднетим захтевом

- V. На основу ових локацијских услова Инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Упуство о правном средству:

На издате Локацијске услове број ROP-VRB-15578-LOC-1/2018 од 15.06.2018. 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. Архиви