

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-17676-LOC-1/2018
Дана: 24.07.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, у улици 7. јула бр. 24. у Врбасу на к.п. бр. 437 к.о. Равно Село и на делу к.п. бр 451 к.о. Равно Село, у Равном Селу, 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) и решења Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, у улици 7. јула број 24, у Равном Селу на катастарској парцели број 437 к.о. Равно Село и на делу катастарске парцеле 451 к.о. Равно Село

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	437 к.о. Равно Село
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	451 к.о. Равно Село
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	763,0m ²
Место градње	Равно Село
Потес или улица и кућни број	7. јула бр. 24.
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Породично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	А зграда 111011 – стамбена зграда са једним станом 100%
Укупна бруто изграђена површина	161,59 m ² Габаритне димензије ~12,45x10,80m

Спратност	П+0
Спратна висина	2,60 m
Висина објекта	Венац: 3,06 m
	Слеме: 6,65m
	Кота пода објекта: +0,32 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	20%
Индекс заузетости	22%
Индекс изграђености	0,22
Да ли је објекат главни или други на парц.	главни
Прикључак на јавни пут	Предвиђа се прикључак ширине 3,0м из улице 7 јули

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације насељеног места Равно Село („Службени лист Општине Врбас“, број 12/08 и 20/12)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „А26“
Планирана намена	Становање малих густина

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Плана генералне регулације насељеног места Равно Село („Службени лист Општине Врбас“, број 12/08 и 20/12)

„...Зона становања

Становање малих густина

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима: А1, А2, А3 (део), А6 (део), А7 (део), А8, А10, А14, А15, А16, А17 (део), А18, А21, А22, А24 (део), А25, **А26**, А27, А28, А29 (део), А30 (део), А31, А32, А33, А34, Б2, Б3, Б4, Б5 (део), Б6 (део), Б8 (део), Б9 (део), Б11, Б12, Б14 (део), Б16, Б17 и Б18 (део).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле за становање пољопривредног типа је 800 m² (стамбени део 300 m² и економски део 500 m²),
 - минимална површина парцеле за становање са занатско-услужним делатностима, сервисом и сл. је 400 m²,
 - минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимално 15 m).
- Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 3,0 m (односно 4,0 m за пољопривредна домаћинства).
- Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле).
- Дозвољена спратност објекта је П+1.

Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- За пољопривредна домаћинства препоручује се образовање економског дворишта на истој грађевинској парцели које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти јесу објекти за гајење животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству.
- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања пољопривредног типа, и то: надстрешница, летња кухиња, гаража, оставе, бунар, септичка јама, цистерне за воду, пушница, сушница, кош, амбар, и сл.
- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70%.
- Дозвољена спратност објеката је П+0.
- Минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15 m.
- Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m.

Паркирање моторних возила и пољопривредне механизације за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

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.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров.

Основ за изградњу је овај план.

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

Није потребно прибављање услова од имаоца јавних овлашћења јер постојећи прикључци задовољавају потребе новог објекта.

Како канализациона мрежа није изграђена одвођење отпадних вода обезбеђује се путем 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.

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.

VI. Други посебни услови и ограничења на локацији

■ **Мере заштите од пожара** - Инеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката.

▪ **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 природе** - Извођач радова/налазач је у обавези да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

▪ **Заштита градителског наслеђа** - Уколико се у току извођења радова наиђе на „природно добро“ које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Републике Србије и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

▪ **Промена намене пољопривредног земљишта** - у складу са чланом 88. став 6. Закона о планирању и изградњи ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и друго.

▪ **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) прибавити Решење надлежног органа Општинске управе Врбас о сагласности на студију о процени утицаја на животну средину, односно Решење о потреби процене утицаја на животну средину за случај када није потребна израда студије.

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

VII. Остала приложена документација

▪ Копија плана и потврда за катастар водова број: 952-04-102-411_2018 од 06.07.2018. године за катастарску парцелу број 437 к.о. Равно Село издату од стране РГЗ - СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

- На предметној парцели постоји приземни стамбени објекат који је предвиђен за рушење, површине 168,00m² и помоћни објекат површине 13,0m² који је такође предвиђен за рушење.

X. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број Е-159/18 од маја 2018. године израђено од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење КРУГ ДОО Кула, ул. 16. Дивизије бр. 83 из Куле, главног пројектанта Душана Кесића, лиценца број 311 4838 03.

XI. 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.

Упутство о правном средству: На издате Локацијске услове број ROP-VRB-17676-LOC-1/2018 од 24.07.2018. 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