

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број:ROP-VRB16929-LOCH-4/18
Дана: 19.09. 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 доградњу стамбеног објекта, у улици Лазе Костића 12а. у Врбасу на к.п. бр. 8338 к.о. Врбас-град у Врбасу, 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 доградњу постојећег стамбеног објекта, спратности П+1, објектом спратности П+0, у улици Лазе Костића број 12а, у Врбасу на катастарској парцели број 8338 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8338 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10922 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1781m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	[REDACTED]
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 дограђена површина	290,64 m ²
Укупна нето дограђена површина	233,69 m ²
Укупна бруто изграђена површ. целог обј.	385,77 m ²
Укупна нето површина целог објекта	312,46 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	3,50 m /по захтеву инвеститора/
Висина објекта	Венац: 3,82 m
	Слеме: 7,00m
	Кота пода објекта: мин. +0,20 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	30%
Коефицијент искоришћености	21,6%
коефицијент изграђености	0,21
Да ли је објекат главни или други на парцели	главни
Прикључак на јавни пут	постојећи прикључак

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „31“
Планирана намена	Радна зона

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)

радне и пословне зоне

У зависности од садржаја активности, њихових карактеристика и самог положаја простори намењени раду и пословању су:

- **радне зоне** (производња, мала привреда и занатство)
- комерцијалне функције (улазни правци у насеље)
- туризам
- радни садржаји и пословање у оквиру других намена

Површине за рад и пословање су простори на којима постоји концентрација садржаја који нису намењени становању: производни, комерцијални, услужни и јавни садржаји. Концепт плана је такав да омогућава развијање ових садржаја на целокупном простору насељеног места чиме би се избегло формирање „чисто“ стамбених и неатрактивних делова насеља. У оквиру простора намењеног раду и пословању издвојене су: производња, мала привреда са занатством и комерцијалне функције. Ове функције у оквиру грађевинског подручја насеља формирају карактеристичне целине и потезе: радне зоне, градске центре и улазне правце у насеље. Унутар радних зона ће се развијати производне делатности, складишни и магацински простори, те мала привреда и занатство (мањи производни и занатски комплекси). Радне зоне

ће се разликовати по преовлађујућој врсти делатности, величина комплекса и објеката, начину њиховог груписања и степену загађења и утицаја на животну средину.

Становање у оквиру других намена

За постојеће становање у Блоку „31“ примењују се услови за породично становање, односно услови дефинисани планом разраде, до привођења простора намени.

„ Правила грађења

Врста и намена објеката

У зони породичног становања дозвољена је изградња: **породичних стамбених објеката**, стамбено-пословних објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

Делатности дозвољене у оквиру породичног становања 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.

Могуће је градити **један стамбени објекат** на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

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).

Приликом изградње на слободним површинама и трансформисаним блоковима, 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 (јавни објекти, објекти за технички преглед возила, перионице, вулканизерске радионице и сл.). Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије.

Индекс заузетости за парцеле породичног становања

За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу, 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 породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m....“

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

- Технички услови за пројектовање и за измештање водоводног прикључка за стамбени објекат, дати су у условима број: 02-9032 од 17.07.2018. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде за прикључење и накнада стварних трошкова израде услова: **3.264,00рсд.**

Није потребно прибављање осталих услова јер се користе постојећи прикључци.

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 објекта.

▪ **Мере заштите од потреса** - Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта 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 градитетљског 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.

▪ **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 извод из катастра водова број: 952-04-146/18 од 29.06.2018. године за катастарске парцеле број 8338 и 10922 све у к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из

Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

- На предметној парцели постоји приземни стамбени објект који је предвиђен за рушење, површине 88,00 m² и два помоћна објекта површине 71,0 m² и 30,0 m² који су такође предвиђени за рушење.
- На парцели је затечен стамбени објект, спратности П+1, површине 52,0 m² , који је озакоњен решењем бр. 351-919/2017-IV/05 од 11.04.2018. године и он се дограђује.

X. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број Е-147/18 од августа 2018. године израђено од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење „KRUG“ Д.О.О. Кула, ул. 16 Дивизије бр. 83, из Куле, главног пројектанта Кесић Душана, лиценца број 311 4838 03, као и услови за пројектовање и измештање прикључка на водоводну мрежу прибављени од имаоца јавних овлашћења.

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-VRB16929-LOCH-4/18 од 18.09.2018. 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
 - ЈКП „Комуналац“ Врбас
3. Архиви