

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-22641-LOC-1/2018
Дана: 04.09.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED] из Врбаса, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0 у улици Сарајевска бб. у Бачком Добром Пољу, на к.п. бр. 943/2 к.о. Бачко Добро Поље и на делу к.п. бр 954 к.о. Бачко Добро Поље, 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 Сарајевска бб. у Бачком Добром Пољу, на катастарској парцели број 943/2 к.о. Бачко Добро Поље и на делу катастарске парцеле бр 954 к.о. Бачко Добро Поље

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	943/2 к.о. Бачко Добро Поље
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	954 к.о. Бачко Добро Поље
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	589,0m ²
Место градње	Бачко Добро Поље
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 изграђена површина	91,76 m ²

Спратност	П+0
Спратна висина	2,60 m
Висина објекта	Венац:3,20m
	Слеме:6,70m
	Кота пода објекта: +0,60 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	мин 20%
Индекс заузетости	15,58%
Индекс изграђености	0,155
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 Бачко Добро Поље („Службени лист Општине Врбас“ бр. 6/07)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „В10“ зона становања малих густина
Планирана намена	Породично становање

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 Бачко Добро Поље („Службени лист Општине Врбас“ бр. 6/07)

„..... 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.

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 објекат (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 објекат који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објекат се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објекат 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 објекат 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 објекат 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 надзетка је 1,60м.

правила за архитектонску обраду

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) изузев у следећим случајевима:

- Излози локала највише 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м – испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 3,0м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2м (у изузетним случајевима 2,0м) .
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.
- Конзоле реклама за највише 1,20м на висини већој од 2,5м.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоима од првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то до 1,20м, уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40м.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између суседа подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишти власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

На парцелама у сеоским насељима могу се преграђивати функционалне целине (стамбени, економски део, економски приступ, окућница итд.) а висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B11, B12, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, 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 600м ² (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 објект гараже за аутомобиле, је 300м ²)
-------------------------	--

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 стамбеног објекта, класе 111011, Врбас, Сарајевска бб. у Бачком Добром Пољу, на к.п. бр. 943/2 к.о. Бачко Добро Поље на ел. мрежу бр.:8А.1.1.0.-Д.07.08.-243422-18 од 28.08.2018. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор;

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.892,40рсд.**

- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, класе 111011, у улици Сарајевска бб. у Бачком Добром Пољу, на к.п. бр. 943/2 к.о. Бачко Добро Поље на водоводну мрежу, број услова: 02-10410 израђени 24.08.2018. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87;

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **3.264,00рсд.**

- 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, а посебно не на земљиште суседних објеката или на јавне површине. Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу / треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од објекта. **Као септичка јама не може се користити копани бунар.**

V. 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.

VI. Остала приложена документација

▪ Копија плана и потврда: 952-04-102-2443_18 од 10.08.2018. године за катастарске парцеле број 943/2 к.о. Бачко Добро Поље и на делу к.п. бр 954 к.о. Бачко Добро Поље, издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VII. Фазе изградње

▪ Не предвиђа се фазна изградња.

VIII. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број ТД -42-08/2018 од августа 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „ATRIJUM“ Врбас, Миливоја Чобанског бр.72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Верона, лиценца број 300 3319 03. као и услови за пројектовање и изградњу прикључка на водоводну мрежу, ел. мрежу прибављени од имаоца јавних овлашћења.

IX. 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-22641-LOC-1/2018 од 03.09.2018. 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
 - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор;
3. Архиви