

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број:ROP-VRB-25181-LOC-1/18
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 реконструкцију и промену намене дела стамбеног простора објекта бр.1. у пословни простор, спратности П+0, у улици Густава Крклеца бр. 10. у Врбасу, на к.п. бр. 6359 к.о. Врбас-град, 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 реконструкцију и промену намене дела стамбеног простора објекта бр.1. у пословни простор, спратности П+0, у улици Густава Крклеца бр. 10. у Врбасу, на к.п. бр. 6359 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6359 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10880 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	418,00m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Густава Крклеца бр. 10
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Стамбено-пословни
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	А зграда 111011 – стамбена зграда са једним станом 43,63% Б пословни део П1 и П2 123001- зграде за трговину на велико и мало 56,37%

Укупна бруто изграђена површина Укупна нето површина	121,00 m ² стамбени део 37,18 m ² пословни део П1=23,00m ² пословни део П2=25,52m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,86m
Висина објекта	Венац: 3,16 m
	Слеме: 7,32m
	Кота пода објекта: мин. +0,30 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	30%
Коефицијент искоришћености	59,5% постојеће стање
коефицијент изграђености	0,59 постојеће стање
Да ли је објекат главни или други на парц.	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	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „43“
Планирана намена	Породично становање са мешовит. наменом

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)

„.....Правила грађења у зони мешовите намене

Врста и намена објекта

Мешовита намена је превасходно у функцији центра, у комбинацији са вишепородичним 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.

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 500,00 m², најмања ширина уличног фронта 15,00 m за објекте у низу, а за слободностојеће објекте 20,00 m.

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 атмосферске воде 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 објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије.

Индекс заузетости за парцеле мешовите намене

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 планираних објеката је По + П + 2 + Пк.

Максимална висина слемена објекта је 15,00m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле

Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,50m. Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m, осим у трансформисаним блоковима, где је грађевинска линија на одређеној удаљености од регулационе линије, парцеле се могу оградавати зиданом оградом до висине 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу за стамбено-пословни простор, дати су у условима број: 02-10990 од 07.09.2018.

године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

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

- Технички услови за укрштање планиране инфраструктуре са дистрибутивним гасоводом број услова: ДВ 02-795-1/2018 израђени 11.09.2018. године, издати од стране ЈП “ВРБАС-ГАС” Козарачка 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **1.800,00рсд.**

Није потребно прибављање осталих услова јер се користе постојећи прикључци.

VI. Други посебни услови и ограничења на локацији

- **Мере заштите од пожара** - Инвеститор 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 објект мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичком подручју.

- **Цивилна заштита** - објект 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 пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта 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: 952-04-102-3499/18 од 29.08.2018. године за катастарске парцеле број 6359 и 10880 све у к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број БП-29/18 од августа 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, из Врбаса, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07, као и услови за пројектовање и прикључење 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-25181-LOC-1/18 од 19.09.2018. 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
 - ЈП „ВРБАС-ГАС“
3. Архиви