

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-25715-LOC-1/2018
Дана: 02.10.2018. 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 Иво Лоле Рибара, бр. 50 у Куцури, на к.п. бр. 776/1 к.о. Куцура, 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 Иво Лоле Рибара, бр. 50 у Куцури, на катастарској парцели број 776/1 к.о. Куцура

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	776/1 к.о. Куцура
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1922/58 к.о. Куцура
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	619,0m ²
Место градње	Куцура
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 Укупна нето површина	149,04 m ² 114,23 m ² Габаритних димензија 9,20x16,20m
Спратност	П+0

Спратна висина	2,60 m
Висина објекта	Венац:3,30m
	Слеме:6,30m
	Кота пода објекта: +0,15; +0,60 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	мин 30%
Индекс заузетости	24,08%
Индекс изграђености	0,24
Да ли је објекат главни или други на парцели	главни
Прикључак на јавни пут	Нови прикључак, ширине 3,0 m

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07 и 16/12)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „45“
Планирана намена	Породично становање

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: План генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07 и 16/12)

4.1. Правила грађења у зони породичног становања

Врста и намена објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: **породичних стамбених објеката**, породичних стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених објеката, пословних објеката, вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено-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....

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Величина парцеле за слободностојеће, породичне објекте: минимална ширина уличног фронта 12,00 m, минимална површина 420,00 m², оптимална величина парцеле је 15,00 m x

40,00 m.

Величина парцеле за двојне објекте: минимална ширина уличног фронта 20,0m /2 x10,0m /, а минимална површина парцеле је 660,00m², / 2x330,0 m² /
оптимална величина парцеле је 2 x / 12,00 m x 35,00 m /

Величина парцеле за објекте у низу : минимална ширина уличног фронта је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,00 m²

Величина парцеле за објекте у прекинутом низу: минимална ширина уличног фронта је 12,0m, а минимална површина парцеле је 420,0 m²

Величина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте: минимална ширина уличног фронта 20,00 m, минимална површина 600,00 m², а за објекте у прекинутом низу минимална ширина уличног фронта је 15,0 m, а минимална површина 600,00 m²;

Величина парцеле за породично становање пољопривредног типа: минимална ширина уличног фронта 15,00 m, минимална површина је 800,00 m². За постојеће парцеле, мање од 800,00 m², у зони изградње објеката пољопривредног типа, могуће је градити економске објекте, уз поштовање дефинисаних услова. Сем наведеног за породично становање пољопривредног типа важе остали општи услови за намену породичног становања.

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 постојећег стамбеног фонда, нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију, а често на бочну међу парцеле. Објекти се постављају на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње.

Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици. Овај принцип организације је могуће применити на целом простору.

Слободно стојећи објекат се поставља на 0,00 -1,00 m од границе парцеле претежно северне оријентације, односно, на минимално 2,50 m од границе парцеле претежно јужне / односно источне / оријентације.

Двојни објекат се поставља на минимално 4,00 m од бочне границе парцеле.

Објекат у прекинутом низу се поставља на минимално 3,00 m од бочне границе парцеле.

За градњу објеката на мањем растојању од претходно прописаног прибавити писмену сагласност / оверену у суду / сагласност власника суседне парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

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.

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичних и вишепородичних објеката /стамбено-пословни и пословно стамбени / је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк.

Максимална висина слемена објекта је 12,00m....

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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.

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

Најмања дозвољена ширина колско-пешачког прилаза за грађевинску парцелу намењену породичном становању је мин. 2,50m, а за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,00m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. 4,00 m.

Архитектонско и естетско обликовање појединачних елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограда, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентирани објекте услове даје Завод за заштиту споменика културе. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Примена природних материјала: фасадне опеке, камена, малтерисане и бојене фасаде. Тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку. Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 30-40°, у зависности од кровног покривача / тегола, цреп /. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално /кровна баца /.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Заштита суседних објеката

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се објекат поставља на заједничку међу / границу / не може се објектом или делом објекта угрожити ваздушни простор суседа преко међе/ решење је калкански зид, двоводни кров, једноводни кров са падом кровних равни у сопствено двориште/.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,80м, површине до 0,8м².

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

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

- Технички услови за пројектовање и измештање постојећег водомерног шахта приликом изградње стамбеног објекта, класе 111011, у улици Иво Лоле Рибара бр.50, у Куцури, на к.п. бр. 776/1 к.о. Куцура, број услова: 02-11205 израђени 28.09.2018. 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.**

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 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.
- **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: 952-04-102-3978_18 од 07.09.2018. године за катастарске парцеле број 776/1 к.о. Куцура, издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део ових Локацијских услова чини: Идејно решење број ТД -35-06/2018 од јуна 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „АТРИЈУМ“ Врбас, Миливоја Чобанског бр.72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Верона, лиценца број 300 3319 03. као и услови за пројектовање прибављени од имаоца јавних овлашћења.

X. Услови за извођење радова:

На предметној парцели предвиђено је рушење постојећег стамбеног објекта бруто развијене грађевинске површине 118,00 m².

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-25715-LOC-1/2018 од 02.10.2018. 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