

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број: ROP-VRB-34483-LOC-1/18
Дана: 18.12. 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 пословног објекта П+0 у улици Светозара Марковића број 27. у Врбасу на к.п. бр.7451 и на делу парцеле 10934 све 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, 145/2014 и 83/2018), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016, 120/2017 и 83/2018), 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 пословног објекта, спратности П+0, у улици Светозара Марковића број 27.
у Врбасу, на к.п. бр. 7451 к.о. Врбас-град и на делу к.п. бр.
10934 к.о. Врбас-град у Врбасу**

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7451 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10934 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.608,00m²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Светозара Марковића број 27.
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	угоститељство
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	Б 121113 69% угоститељски објекат 31% ајнфорт-стамбени

брuto изграђ. површина послов. објекта	116,00 m ²
нето изграђ. површина пословног објекта	пословни објект.(8,0x10,0)+(7,0x3,05)+(4,70x3,07) 96,18 m ²
брuto изграђ. површина ајнфорта	ајнфорт (5,03x10,28) 51,70 m ²
Укупна брuto површина	168,00 m ²
Укупна нето површина	145,63 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	пословни простор 3,00m ајнфорт 4,10m
Висина објекта	атика-венац: 5,40m
	слеме: 8,30m
	кота пода пословног објекта: +0,20 m кота пода ајнфорта: 0,00 m
Број паркинг места	Паркирање решити на сопственој парцели
Проценат зелених површина	30%
Коефицијент искоришћености	42,10 %
коефицијент изграђености	0,42
Материјализација фасаде	демит фасада
Материјализација крова	кр. констр. дрвена покривач – фалцовани цреп
Да ли је објекат главни или други на парц.	други објекат - пословни
Прикључак на јавни пут	Задржава се постојећи колски прилаз

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „60“
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 Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)

„... Правила грађења у зони породичног становања

Врста и намена објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објекта, стамбено-пословних објекта, пословних објекта, објекта услужног занатства, помоћних објекта, објекта јавне намене, верских објекта, спомен обележја, спортско рекреативних објекта, објекта социјалне заштите, објекта 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 објект 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 објекта и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

У зонама где је преовлађујућа намена породично становање, могућа је изградња вишепородичних објекта спратности до По+П+1+Пк. Реализација се одвија према условима за породично становање, уз услов да је минимална површина парцела 600,00 m², и објектом са највише 12 независних јединица са наменом становања или комбинованом наменом (становање и пословање). Обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

За радне просторе у зони породичног становања до 2.000,00 m² услов за реализацију садржаја је План генералне регулације. За радне просторе од 2.000,00 m² до 1 ha обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат, а важе критеријуми за намену породичног становања.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објект може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (**објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле**), у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објект 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.

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 објекта 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 0,50 m 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 објекта.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност породичних објекта је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, и поставља се на уличном делу парцеле.

Осим главног објекта дозвољава се изградња и другог објекта на парцели, уз исти степен заузетости. Други објекат на парцели **може бити пословни** или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Уколико је главни објекат чисто пословни, осим њега могуће је градити други објекат који није пословне ни стамбене намене, помоћни објекат – гаража и сл. и економски- магацин, хангар и сл.) у функцији главног објекта.

Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, ограде и сл.).

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат...

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 оградити 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 оградити 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 ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградџи не могу се отварасти ван регулационе линије..."

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење пословног објекта на електричну мрежу, број услова: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-355333-18 израђени 10.12.2018. године, издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб. Сомбор.

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

- Технички услови и подаци за израду техничке документације, број услова: ДВ 02-1228-1/2018 године од 12.12.2018. године, издати од стране Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на канализациону мрежу и укрштање са водоводном мрежом за пословни објекат, број услова: 02-15206 од 06.12.2018. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.

Износ стварних трошкова израде услова: **993,00 рсд.**

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 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 градитетског 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) није потребно 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: 952-04-102-8593/2018 од 23.11.2018. године за катастарске парцеле број 7451 и 10934 све у к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Остали услови

▪ На предметној парцели постоји стамбени и помоћни објекат, спратности П+0, укупне површине 509,00m² који се задржавају, тј. са дограђеним ајнфорт простором и пословним објектом чиниће целину.

- X.** Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број ТД-52-08/18 од августа 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „АТРИЈУМ“ Врбас, ул. Миливоја Чобанског бр. 72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Вероне, лиценца број 300 3319 03, као и услови прибављени од имаоца јавних овлашћења,
- XI.** Локацијски услови важе две године 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-34483-LOC-1/18 од 18.12.2018. 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
 - ЕПС Дистрибуција, огранак Сомбор, Апатински пут бб
 - „Врбас-гас“ из Врбаса
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса
3. Архиви