

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-34234-LOCH-2/18
Дана: 22.01.2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент,
Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских
услова за изградњу самоуслугне аутоперионице са пословним простором, спратности П+0, у
улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и
делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, 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 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 самоуслугне аутоперионице са пословним простором, спратности П+0, у
улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и
делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	1141, 1142, 1137/2 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2250 к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	Укупна површина свих парцела 1398,00m ²
Место градње	Змајево
Потес или улица и кућни број	Иво Лоле Рибара бр. 5
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Самоуслугна аутоперионица
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	Б 127420 остале зграде другде неклассификоване 88,50%

	Б 122011 пословна зграда 11,50%
Укупна бруто површина објекта:	163,22 m²
Површина самоуслугне аутоперионице	144,44 m²
Површина пословног простора-контејнер	18,78 m² (6,2x2,60)+(1,90x4,0)
Укупна нето површина	160,67 m²
Спратност самоуслугне аутопер.	П+0
Спратност пословног објекта	П+0
Спратна висина самоуслугне аутопер.	2,80 m
Спратна висина пословног објекта	2,48 m
Висина објекта:	Венац: 3,72 m самоуслугне аутоперионице
	Венац: 2,94m пословног објекта
	Слеме: 4,41 m самоуслугне аутоперионице
	Слеме: 2,95 m пословног објекта
	Кота пода објекта: +0,30 m пословног објекта
	Кота пода објекта: +0,12 m самоусл. аутоперион.
Материјализација самоуслугне аутопер.	- Надстрешница монтажно демонтажна од челичне конструкције и фасадних панела 5 cm
Материјализација пословног објекта	- монтажни челични типски контејнер са фасадним панелима 15 cm
Материјализација крова самоусл. аутопер	- плексиглас 1 cm
Материјализација крова послов. објекта	- поц. трапезасти лим 0,5mm са минералном вуном 30 cm
Број паркинг места	Паркирање предвидети на сопственој парцели
Проценат зелених површина	мин 20%
Индекс заузетости	11,68%
Индекс изграђености	0,12
Да ли је објекат главни или други на парц.	главни
Прикључак на јавни пут	постојећи прикључак реконструисати са 4,4 m ширине на 6,0m
остало	Предвидети заштитни зид од суседних објеката ради заштите од воде

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012)
	градско грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „25“
Удаљеност од регулационе линије за објекте специфичне намене	6,0 m самоуслугне аутоперионице 21,9 m пословног објекта
Планирана намена	Урбанистичка целина насељског центра

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012)

„.....Општа правила за уређење

Урбанистичка целина насељског центра

Урбанистичка целина обухвата простор у просторној целини „А“ и то у деловима блокова број 23 и 25 и простор уз југозападну обалу канала Јегричка у просторној целини „Б“ у блоку 49 и делу блока број 48 и 51.

Претежне намене у оквиру ове целине су јавне намене и од општег интереса, као што су: јавне институције и други објекти сродних намена. То су, пре свега: објекти културе (дом културе и биоскоп), објекат образовања (објекат предшколског образовања и основна школа), објекти социјалне заштите (дневни центари, обданиште) и здравствене заштите (здравствена станица). Већина ових садржаја, заједно са концентрацијом пратећег осталог садржаја, остварује улогу насељског центра. Комплекси намењени за централне садржаје планирани су уз примарне саобраћајнице, и то: дуж И. Л. Рибара и Ивана Милутиновића. Како би се избегле негативне појаве монофункционалних простора значајно је учешће објеката пословања (пошта, пијаца, канцеларија месне заједнице, ватрогасни дом), администрације (полицијска станица), а становање је обавезан садржај центра. Постојећи објекти становања који су затечени у оквиру ове намене као такви се задржавају, а могу се и пренаменити у доминантну функцију.

„..... ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

**ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И
ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

За грађевинско земљиште јавне намене утврђена је ширина регулационе линије, односно граница грађевинске парцеле улица, која се не мења.

За грађевинско земљиште остале намене није дозвољено даље уситњавање катастарских парцела ван урбанистичких условљености за планиране зоне.

Минимална величина грађевинске парцеле јавне намене која се може сматрати грађевинском парцелом и на којој је дозвољена изградња је 350 m². Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 12,0 m (оптимално 14,0 m).

Образовање грађевинских парцела остале намене се врши у складу са правилима датим у одељку број „13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА“.

Грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја

Урбанистичка целина насељског центра

Насељски центар конципиран је на ширем простору на два локалитета у оквиру насеља, како би се обезбедили дисперзија садржаја и остварили комфорнији услови за подручја становања. Дефинисани су дуж улица Иве Лоле Рибара (у делу блока број 23 и 25) и Ивана Милутиновића (у делу блока број 48 и блоку 49), на појединачним парцелама. У оквиру ове

урбанистичке целине налази се низ објеката као што су месна заједница, полицијска станица, ватрогасни дом и остали објекти јавних служби из области социјалне заштите, здравства, образовања и културе.

Становање и пословање у оквиру насељског центра

Становање је обавезан садржај насељског центра.

Индекс заузетости и индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина у одређеним деловима центра. Уз услове који важе за основну намену становања средњих густина (начин изградње, спратност, степен заузетости, намена), посебни услови у зони насељског центра за изградњу стамбених објеката су следећи:

- условљава се да приземље има ванстамбену намену, најмање у уличном делу објекта (не условљава се пословање на свакој парцели али је пожељно стимулисати његов развој),
- дозвољена је промена намена из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним митрисима и сл.),
- минимално учешће становања је 30%.

Објекат вишепородичног становања у блоку број 49 се задржава у потпуности, уз могућност санације и поправке кровних равни. Пожељно је уређење слободних површина у функцији паркирања и уређења зелених и слободних површина. Не постоји потреба за изградњу нових објеката вишепородичног становања.

Објекти који се граде у центру могу бити пословно-стамбени или пословни. У оквиру централних функција пословање је могуће за делатности трговине, угоститељства и услужног занатства које не захтева веће складишне просторе и велики транспорт.

Код пословних садржаја, ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање), заузетост парцеле може достићи вредност од 100% (препоручује се степен заузетости до 60%), а индекс изграђености зависи од висинске регулације непосредног окружења. Максимална спратност је П+1+Пк.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на н.н.мрежу, за самоуслужну аутоперионицу са пословним простором, спратности П+0, у улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, број: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-340356-18 од 27.11. 2018. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **16.772,40 рсд.**

- Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка за пословни објекат и самоуслужну аутоперионицу, спратности П+0, у улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, број услова: 06-02-1/2018-1558 израђени 26.11.2018. године, издати од стране ЈП "СРБИЈАГАС" Нови Сад.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **4.194,74 рсд.**

- Технички услови за пројектовање, за потребе издавања локацијских услова за изградњу самоуслужне аутоперионице са пословним простором, спратности П+0, у улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајеву на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, број услова: А335-502695 израђени 21.11.2018. године, издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2 Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад, Народних Хероја бр. 2.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **5.074,98 рсд.**

- Технички услови за пројектовање и прикључење на јавну водоводну мрежу самоуслугне аутоперионице са пословним простором, спратности П+0, у улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајевоу на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, број услова: 02-14791 израђени 04.12.2018. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87;

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

- Прибављени су водни услови ради припреме техничке документације за изградњу самоуслугне аутоперионице са пословним простором, спратности П+0, у улици Иво Лоле Рибара бр. 5, у Змајевоу на катастарским парцелама бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, број услова: I-1542/9-18 израђени 21.01.2019. године, издати од стране ЈП Воде Војводине, Нови Сад, којим су наложени услови који се морају испоштовати приликом израде техничке документације, а у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **24.282,48 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 објект мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.
- **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 градитељског 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) 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.

VII. Остала приложена документација

- Копија плана и Извод из катастра водова, број: 952-04-102-8251/2018 од 20.11.2018. год. за катастарске парцеле бр. 1141, 1142, 1137/2 и делу кп. бр. 2250 к.о. Змајево, издате од

стране РГЗ СКН из Врбаса.

- Информација о локацији број 353-166/2018-IV/05 од 25.12.2018, Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, општинске управе Врбас.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Остали услови

- На предметној парцели се налазе постојећи објекти бр.1, 2, 3, и 4, у укупној површини 348,00 m² који су предвиђени за рушење.
- Пре исходавања употребне дозволе, неопходно је извршити препарцелацију предметних парцела 1141, 1142, 1137/2 к.о. Змајево.

X. Саставни део ових Локацијских услова

- Идејно решење број Е 145-2018 од децембра 2018. године израђено од стране „BRKANLIĆ INŽENJERING“ Д.О.О. Хаџић Светића 16, Нови Сад, главни пројектант Милан Брканлић, дипл. инђ. грађ. лиценца број 310 N292 14, као и услови за пројектовање и прикључење 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-34234-LOCH-2/2018 од 22.01.2019. 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 Електродистрибуција Сомбор
 - Србијагас Нови Сад
 - „Телеком Србија“, Извршна јединица Нови Сад
 - ЈП Воде Војводине, Нови Сад
3. Архиви