

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број: ROP-VRB-35474-LOCH-2/2018
Дана: 09. 01. 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 П+Пк и гараже П+О [REDACTED] у Куцури на к.п. бр. 494 и на делу парцеле 1922/62 све к.о. Куцура у Куцури, 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 стамбеног објекта, спратности П+Пк и гараже П+О, у улици Маршала Тита број 76, у Куцури на катастарској парцели број 494 к.о. Куцура и на делу парцеле 1922/62 к.о. Куцура у Куцури

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	494 к.о. Куцура
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1922/62 к.о. Куцура
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	763,00m ²
Место градње	Куцура
Потес или улица и кућни број	Маршала Тита број 76
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	Стамбеног објекта 340,07 m ² Гараже 62,22 m ²	
Укупна нето изграђена површина	Стамбеног објекта 225,48 m ² Гараже 53,06 m ²	
Спратност	Стамбеног објекта П+Пк,	Гараже П+О
Спратна висина	Стамбеног објекта 2,87 m	Гараже 2,35 m
Висина објекта	Венац: 4,36 m	Гараже 2,50 m
	Слеме: 7,22 m	Гараже 4,00 m
	Кота пода објекта: 0,30 m	Гараже 0,10 m
Број паркинг места	Два на сопственој парцели	
Проценат зелених површина	30 %	
Коефицијент искоришћености	31,49 %	
коефицијент изграђености	0,53	
Да ли је објекат главни или други на парц.	Стамбени: главни	Гаража: други
Прикључак на јавни пут	постојећи прикључак	

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације насеља Куцура („Сл. лист општине Врбас“, број 08/2007 и 16/2012)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „42“
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 насеља Куцура („Сл. лист општине Врбас“, број 08/2007 и 16/2012)

„...2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Трансформација блокова је започета у блоковима 14, 15, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 57, 59, 61. Код блокова који се трансформишу формира се нова улица кроз средиште блока, паралелно са ободним улицама, постојећим каналом / у блоковима 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/. Минимално растојање од ивице канала / са обе стране / до најближег објекта је 5,00 m, а намењено је инспекционој стази, ради одржавања канала.

2.1.1. Врста и намена објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објекта, породичних стамбено-пословних објекта, пословно-стамбених објекта, пословних објекта, вишепородичних стамбених објекта, вишепородичних стамбено-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 један стамбени објект 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 објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

2.1.4. 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).

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 објеката 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.

Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

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.

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

2.1.5. 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.

2.1.6. 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;

Пословни објекат је спратности По+П+1, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m;

Економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк / ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку /, а максималне висине 7,0 m;

Помоћни објекат је максималне спратности П / приземље /, а максималне висине 4,0m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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,
- ако се у приземљу налазе локали кота пода приземља може бити максимално 0,2m у односу на коту тротоара (денивелација до 1,2m се савладава унутар објекта)

2.1.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,00 m /основни габарит са испадом/.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m /основни габарит са испадом/.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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.).

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као и главни објекат, ако су задовољени остали услови /међусобно растојање, као и растојање од објекта на суседној парцели/.

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат. Гаража се може поставити и на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

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.

2.1.8. 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.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,60m.

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 макс. висине 2,00m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,60m која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

2.1.9. Архитектонско и естетско обликовање појединачних елемената објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, 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 назитка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

2.1.10. Заштита суседних објекта

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 угрозити 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 1,80m, површине до 0,8m².

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

Није потребно прибављање услова јер се користе постојећи прикључци.

VI. 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 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 градитетљског 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) 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: 952-04-102-8926/2018 од 30.11.2018. године за катастарске парцеле број 6523 и 10879 све у к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

▪ На предметној парцели постоји приземни стамбени објекат који је предвиђен за рушење, површине 143,00 m².

X. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број Е-14-1/2018 од децембра 2018.године Нови Сад, израђено од стране Пројектног бироа „I ARCH“ Novi Sad, ул. Змај Јовина бр. 26, Тржни центар лупус, локал 205, из Новог Сада, главног пројектанта Илић Зорана, лиценца број 300 89110 04.

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-35474-LOCH-2/2018 од 09.01.2019. 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
3. Архиви