

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број: РОР-VRB-37001-LOC-1/18
Дана: 14.01. 2019. 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 доградњу стамбеног објекта и промену намене постојећег помоћног објекта у стамбени, у улици Октобарска број 10. у Врбасу на к.п. бр.5269 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 доградњу стамбеног објекта и промену намене помоћног објекта бр. 2. у стамбени објекат, у улици Октобарској број 10. у Врбасу, на к.п. бр. 5269 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5269 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10907/1 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	685,00m ²
Место градње	Врбас
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 /доградња/
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ 112111 Издвојене куће са два стана 100%

<p>бруто изграђ. површина објекта-доградња нето изграђ. површина доградње бруто површина помоћног објекта који се реконструише и мења намену нето површина помоћног објекта који се реконструише и мења намену бруто површина постојећег стамбеног обј. Укупна површина земљишта под објектом</p>	<p>155,04 m² 120,56 m² 43,73 m²</p> <p>34,22 m²</p> <p>150,75 m² 286,78 m²</p>
<p>Спратност дограђеног стамбеног дела об. Спратност реконструисаног и пренамењеног дела објекта</p>	<p>П+Пк П+0</p>
<p>Спратна висина</p>	<p>Стамбеног објекта - 2,60m ; 2,80 m /приземље/ Стамбеног објекта - 1,50 / 2,60 m /поткровље/ Реконструисаног дела помоћног обј. 2,60 m</p>
<p>Висина објекта</p>	<p>Доградња стамб. објекта-венац: 4,52 m реконструкција-венац:3,13 m</p>
	<p>доградња стамб. објекта-слеме: 7,33m реконструкција- слеме:4,27 m</p>
	<p>кота пода стамбеног објекта: +0,35 m кота пода реконструисаног дела : 0,15 m</p>
<p>Број паркинг места</p>	<p>Паркирање решити на сопственој парцели</p>
<p>Процент зелених површина</p>	<p>30%</p>
<p>Коефицијент искоришћености</p>	<p>41,86 %</p>
<p>коефицијент изграђености</p>	<p>0,51</p>
<p>Материјализација фасаде</p>	<p>Графитни стиропор, племенити малтер</p>
<p>Материјализација крова</p>	<p>кр. констр. дрвена покривач – фалцовани цреп</p>
<p>Удаљеност објекта од регулационе линије</p>	<p>29,02 m од рег. линије Октобарске улице 4,67 m од рег. линије ул. Кларе Фејеш Мире</p>
<p>Да ли је објекат главни или други на парц.</p>	<p>Заједно са главним стамбеним објектом чини ће функционалну целину</p>
<p>Прикључак на јавни пут</p>	<p>Задржава се постојећи колски прилаз</p>

III. Подаци о планском документу и планираној немени

<p>Назив просторног, односно, урбанистичког плана</p>	<p>План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)</p>
<p>Врста земљишта</p>	<p>грађевинско земљиште</p>
<p>Просторна целина/зона</p>	<p>Блок „14“</p>
<p>Планирана намена</p>	<p>Породично становање</p>

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 објеката

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

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 објекат 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 објеката 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 објеката 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.

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.

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.

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 објеката.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност породичних објеката 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 оградњује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије..."

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

- Технички услови за пројектовање и реконструкцију прикључка на електричну мрежу, број услова: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-383614-18 израђени 27.12.2018. године, издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб. Сомбор.

Износ стварних трошкова израде услова: **6.309,6 рсд.**

- Технички услови за пројектовање, реконструкцију и измештање водомерног шахта и прикључка на водоводну мрежу, број услова: 02-15751 од 27.12.2018. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.

Износ стварних трошкова израде услова: **3264,00 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 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.

▪ **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: 952-04-102-9942/2018 од 20.12.2018. године за катастарске парцеле број 5269 и 10907/1 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 објекат, спратности П+0, укупне површине 150,75m² који се задржава, и помоћни објекат, спратности П+0, укупне површине 43,73 m² који се реконструише и пренамењује у стамбени простор.

X. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број Е-260/18-ИДР-ГС од новембра 2018. године израђено од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење „KRUG“ Д.О.О. Кула, ул. 16 Дивизије бр. 83, из Куле, главног пројектанта Кесић Душана, лиценца број 311 4838 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-37001-LOC-1/18 од 14.01.2019. 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
 - ЕПС Дистрибуција, огранак Сомбор, Апатински пут бб
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса
3. Архиви