

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број:ROP-VRB-1126-LOC-1/2019
Дана: 14.02. 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 вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2, /14 станова/, на катастарској парцели број 4324/5 и 4324/6, све к.о Врбас-град, у улици Јосифа Панчића бб., 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 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, руководилац одељења Смиљана Томашевић, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2, на катастарској
парцели број 4324/5 и 4324/6, све к.о. Врбас-град,
у улици Јосифа Панчића бб., у Врбасу**

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	4324/5, 4324/6 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	4324/1к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	840,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	ул. Јосифа Панчића бб., Врбас
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	вишепородично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	Б 112221-стамбена зграда са више од три стана 100%
Укупна бруто изграђена површина: Укупна нето изграђена површина: Површина бруто приземља: Површина земљишта под објектом	1.085,70 m² 874,38 m² 365,70 m² 365,70 m²
Спратност	П+2
Спратна висина	2,80 m
Број функционалних јединица	14 станова
Висина стамбеног објекта	Венац: атика 10,58 m
	Слеме: 10,90 m
	Кота пода објекта: +0,60 m у односу на коту терена
Материјализација стамбеног објекта	Конструктивни зидови-гитер блок Међуспратна конструкција-полумонтажна ферт-гредице кровна конструкција-дрвена кровни покривач-пластицифиран поцинковани челични лим Фасадни зидови се облажу каменом вуном 12cm и силикатним малтером столарија-ПВЦ
Број паркинг места	На сопственој парцели 10 паркинг места према уредби о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и усл. за коришћење и одржавање станова за социјално становање („Сл. гласник РС“,бр.26/2013)
Проценат зелених површина	8,8%
Коефицијент искоришћености	43,53%
коефицијент изграђености	1,29
Да ли је објекат главни или други на парц.	Главни
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак из улице Јосипа Панчића

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 03/2011, 11/2014)
Врста земљишта	грађевинско земљиште

Просторна целина/зона	Блок „19“
Планирана намена	вишепородично становање

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Извод из Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 03/2011, 11/2014)

„..... Правила грађења у зони вишепородичног становања

Реализацији објеката у намени вишепородичног становања треба да претходи разрада кроз план детаљне регулације. Услови за спровођење и смернице за разраду су наведени у тексту.

На постојећим објектима дозвољена је санација, реконструкција, адаптација, промена намене и надградња са косим кровним равнима на основу Плана генералне регулације.

Врста и намена објеката

Овај облик становања подразумева становање у вишепородичним стамбеним објектима. Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено пословних, пословних и других објеката у функцији становања: гаража, инфраструктурних објеката трафо станица, површина за паркирање, игру деце, зелених површина и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална површина парцеле за вишепородично становање је 600,00 m², најмања ширина уличног фронта 15,00 m за објекте у низу, а за слободностојеће објекте 20,00 m.

Индекс заузетости за парцеле вишепородичног становања

У случају реализације објеката на јавној блоковској површини, макс. индекс заузетости блока је 30%, а **у случају реализације по парцелама 50%**, а за угаоне објекте до 60%.

Дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је По+П+4+Пк, а усклађује се са окружењем.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња другог нестамбеног објекта на парцели: пратећег, помоћног, комуналног, инфраструктурног и сличног објекта, уз исти степен заузетости.

Дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од границе 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 (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садржи наспрамне отворе на просторијама за становање. Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

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 и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине од 2,00m. 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 ограджује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оград не могу се отворати ван регулационе линије. Услови за ограджување се не односе на изградњу објеката на јавној блоковској површини.

Контејнери за привремено одлагање смећа се постављају у оквиру грађевинске парцеле. Исти морају бити затворени и постављени на довољној удаљености од стамбених објеката.

У односу на све наведене нумеричке вредности за све видове становања изузетно је дозвољено одступање до 10%. Изузетком се сматрају услови који онемогућавају реализацију према прописаним параметрима због наслеђених карактеристика величине, положаја и облика парцеле или објеката. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на канализациону и водоводну мрежу, изградњу спољне хидрантске мреже за стамбени објект са 14 стамбених јединица, спратности П+2, дати су у условима број: 02-1204 од 30.01.2019. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.260,00рсд.**

- Технички услови за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица, класе 112221, Врбас, парцела број 4324/5, 4324/6 к.о. Врбас-град, дати су у условима број:8А.1.1.0.-Д.07.08.-32016-19 од 01.02.2019. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на гасну мрежу за вишепородични стамбени објект са 14 стамбених јединица, дати су у условима број: ДВ 02-88-1/2019 израђени 31.01.2019. године, издати од стране ЈП “ВРБАС-ГАС“ Козарачка 3, Врбас.

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на електронску комуникациону мрежу за вишепородични стамбени објект са 14 стамбених јединица, дати су у условима број: А335-55942 израђени 11.02.2019. године, издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2 Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад.
- Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.074,98рсд.**

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 објект мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичком подручју.
- **Цивилна заштита** - објект 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) **није потребно прибавити Решење надлежног органа Општинске управе Врбас.**

VII. Остала приложена документација:

Копија плана број: 952-04-102-737/19 од 25.01.2019. к.п. број 4324/5, 4324/6 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња

IX. Остало

Неопходно је извршити препарцелацију /спајање парцела/ до исходавања употребне дозволе.

X. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број: ПД-117/18-ИДР од децембра 2018. године израђено од стране КРИП инжењеринг ДОО, Булевар маршала Толбухина бр.40, Београд, главног пројектанта Александар Кубат, лиценца број 310 Е 11406, као и услови за пројектовање и изградњу прикључка 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-1126-LOC-1/19 од 14.02.2019. 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 Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор
 - ЈП “ВРБАС-ГАС“ Козарачка 3, Врбас
 - „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад
3. Архиви