

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број:ROP-VRB-32466-LOCH-2/2019
Дана: 05.02.2019. 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 реконструкцију постојећег пословног објекта са променом намене у два пословна простора - трговина, пренамена дела пословног објекта у стамбени простор и надоградња стамбеног простора, спратности П+2, /укупно десет стамбених јединица/, на катастарској парцели број 6332, 6334/3 и 10895, све к.о Врбас-град, у улици Маршала Тита бр. 105, у блоку 44, 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 реконструкцију постојећег пословног објекта са променом намене у два пословна простора - трговина, пренамена дела пословног објекта у стамбени простор /седам стамбених јединица/, и надоградња стамбеног простора /три стамбене јединице/, спратности П+2, на катастарској парцели број 6332, 6334/3 и 10895, све к.о Врбас-град, у улици Маршала Тита бр. 105, у блоку 44, у Врбасу

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6332, 6334/3 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10895, к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.030,00m²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	ул. Маршала Тита бр. 105, Врбас, блок „44“
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Стамбено-пословни садржаји
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	Б 112221-стамбена зграда са више од три стана 65% 122011 35% -пословање-трговина
Укупна бруто изграђена површина Укупна нето изграђена површина Површина приземља /корисна/ Површина I спрата /корисна/ Стамбени простор /корисна/ Пословни простор 1 /корисна површина/ Пословни простор 2 /корисна површина/ Површина земљишта под објектом	1.050,05 m ² 833,49 m ² 293,37 m ² 190,17 m ² 481,11 m ² 105,87 m ² 125,25 m ² 365,04 m ²
Спратност	П+2
Спратна висина	2,75 m до 3,75 m
Висина објекта	Венац: 10.14 m
	Слеме: 12.26 m
	Кота пода објекта: -0.16 m до +0.96 m
Материјализација објекта	Конструктивни зидови- опека и аб стубови испуна итонг блок Међуспратна конструкција-пуна плоча и авраменко таваница Кровна конструкција-дрвена Кровни покривач-таласасти лим Фасадни зидови „демит“ фасада Столарија-ПВЦ
Број паркинг места	12 паркинг места 4 гаражна места
Проценат зелених површина	13,1% затечено стање
Коефицијент искоришћености	48,0%
коефицијент изграђености	1,5
Да ли је објекат главни или други на парц	Главни
Прикључак на јавни пут	постојећи

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План детаљне регулације блока 44 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“. бр. 06/07 и 2/11)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „44“
Планирана намена	Стамбено – пословно-трговачка зона

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Извод из Плана детаљне регулације блока 44 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“. бр. 06/07 и 2/11) на основу којег се издају услови:

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Општа правила за изградњу, обнову и реконструкцију објекта

- Планом је допуштена изградња искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане графичким прилогом.
- Сви легални постојећи објекти се могу задржати у постојећој намени и постојећим габаритима до привођења грађевинског земљишта планираној намени.
- Правила изградње важе за све објекте у границама плана и садрже услове за одређивање положаја објекта на парцели, хоризонталне регулације, услове за одређивање вертикалне регулације, услове паркирања, услове озелењавања.
- Изградња доградња и реконструкција објекта врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње
- У простору обухвата плана није дозвољена изградња помоћних објекта, гаража, остава и сл. Такве садржаје планирати у оквирима објекта.
- Где је могуће задржати постојећи квалитетни фонд зеленила на парцелама.

Неуређене зелене површине уредити и озеленити. Задржати постојећа квалитетна стабла и формирати уређени зелени појас око објекта, као део уређене окупације, засадима високе и ниске вегетације висококвалитетне биолошке и естетске вредности.

ПРАВИЛА ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Надградња нових етажа

Вишепородично становање

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања у оквиру површина за јавно коришћење. Пошто се намена објекта не мења планира се примена режима перманентне реконструкције која подразумева побољшање услова живљења и повећање рационалности коришћења простора кроз надградњу, доградњу терасе (без повећања грејне површине), реконструкцију и промену намене становања у пратеће функције, у приземљу, и нестамбене у стамбене или пратеће функције, у тавану.

Примена овог режима на постојеће објекте планирана је у складу са утврђеним критеријумима: спратност објекта, припадност потцелини, облик највише етаже и врста крова и усклађивање са постојећим и планираним објектима у непосредном окружењу за сваки објект или потцелину.

Задржавање постојеће спратности подразумева и могућност реконструкције дела крова до висине постојећег надзита без могућности повећања спратности или нових корисних површина.

Надоградња се односи на објекте за које постоји могућност, потреба и интерес за промену кровног покривача, кровне конструкције и/или изградњу нове површине за становање и/или пословање. У зависности од облика највише етаже и врсте крова планирани су типови надоградње:

- Тип 1: Објекти са повученом највишом етажом могу се надоградити- доградњом последње етаже до пуног габарита над којим се надограђује пуна етажа са плитким косим кровом у нагибу према дворишту. Целокупну висину надограђеног фасадног зида са уличне стране повући, у односу на раван постојеће фасаде, или обрадити контрастном бојом или материјалом у односу на фасаду постојећег објекта.
- Тип 2: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном пуном етажом са плитким косим кровом или реконструкцијом постојећег проходног крова са излазом на кров. Плитки коси кров дефинисати у сваком појединачном случају коначним урбанистичко-техничким условима на основу прихваћеног решења дефинисаног према претходним урбанистичко-техничким условима.
- Тип 3: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, поткровљем. Кровну конструкцију нагиба 30° поставити на надзидак максималне висине 1,60 м. Уколико постоје задовољавајући технички услови поткровна етажа може се формирати као двоетажна (дуплекс). Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.
- Тип 4: Објекти са плитким косим кровом без тавана и објекти са равним кровом могу се надоградити једном поткровном етажом, мансардом. Конструкцију постављену над последњом стамбеном етажом извести у облику мансардног крова. Не дозвољава се формирање више од једне независне етаже у поткровљу, и вертикалних кровних прозора „баца“.

1.	Грађевинска линија:	1. На регулационој линији контактне површине трга, за зону СПТ1 – У свему према графичком прилогу 2. На уличној регулацији, за зоне СПТ3 и 5. У непрекинутом низу, на месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална – У свему према графичком прилогу 3. У урбанистичкој зони СПТ3, на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изгардња другог пословног објекта на парцели који ће бити оријентисан према објекту Саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у однос у на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту Храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п. 6316) – У свему према графичком прилогу
2.	Дубина тракта објекта:	- За објекте према регулацијама улица Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита максимална дубина тракта је 14,00 м - За пословне објекте у урбанистичкој целини СПТ3 максимална дубина тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МУП-а (к.п.6326) - За делове објеката у урбанистичкој целини СПТ3 који гравитирају према јавним пешачким површинама, максимална дубина тракта је 10,00 м
3.	Дозвољена спратност:	<u>1. За стамбено-пословни објекат:</u> -По+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зону СПТ3 и део СПТ4 -По+П+3+Пк – у улици Маршала Тита и Густава Крклеца, за део зоне СПТ4 -По+П+4+Пк – за објекат у зони СПТ1, СТП2 и за зону СПТ5 <u>2. За пословни објекат у зони СПТ3:</u> П+1
4.	Висина надзетка за поткровне етаже:	- Максимум 1,60 м
5.	Степен заузетости и коефицијент	- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком

	искоришћености:	прилогу бр.3: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН
6.	Тип крова:	- Кос кров са нагибом кровних равни према улици
7.	Тавански простор:	- тавански простор се може користити као корисни стамбени простор, без надзитета.
7.	Паркирање:	- По стандарду: -за стамбени део- 1 стан/ 1 ПМ 70 м² БРГП/ 1 ПМ
8.	Приступ парцели:	- За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м. За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.
9.	Ограђивање парцеле:	- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м , са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м , за зоне СПТ3, 4, 5 - Ограђивање парцеле није дозвољено у урбанистичкој зони СПТ1 и СПТ3 на деловима парцела испред пословних објеката према Храму.
10.	Остало:	- За урбанистичке целине СПТ3, СПТ4, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита. - Изузетак од овог правила чини објекат у урбанистичкој целини СПТ3 , на катастарској парцели бр. 6315 , који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација, доградња и надградња постојећег објекта. - Уколико у овим зонама дође до препарцелације две или више парцела ради изградње, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене геометрије објекта и дубина тракта у одређеним зонама и на одређењим катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у погледу намене, максималне дубине тракта објекта према улицама Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објекта где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу-увећање потрошње воде и канализације за 10 стамбених јединица и два пословна простора , дати су у условима број: 02-13698 од 07.11.2018. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

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

- Технички услови за пројектовање и за реконструкцију постојећег пословног објекта са променом намене у два пословна простора - трговина, пренамена дела пословног објекта у стамбени простор и надоградњу стамбеног простора /десет стамбених јединица/, спратности П+2, на катастарској парцели број 6332 и 10895, 6334/3, све к.о Врбас-град, у улици Маршала Тита бр. 105, у блоку 44, у Врбасу: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-325972/2-18 од 13.11. 2018. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

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

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 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).
- **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 број: 952-04-102-7544/18 од 05.11.2018. к.п. број 6334/3, 6332 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Остали услови:

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

IX. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број: Е-150-1/18 од октобра 2018. године израђено од стране „ELING PLAN“ ДОО, Сремска Каменица, улица Војводе Путника бр.79, главног пројектанта Дејана Радишић Пешић, лиценца број 300 Ф183 07, као и услови за пројектовање и изградњу прикључка прибављени од имаоца јавних овлашћења.

- Х.** 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-32466-LOCH-2/19 од 05.02.2019. 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
3. Архиви