

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број: РОР-VRB-5422-LOC-1/2019
Дана: 08.04. 2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву Милетић Милице, Јожефа Пехана бр. 2, Врбас, коју по овлашћењу заступа Мирјана Сјеклоћа из Врбаса, за издавање локацијских услова за реконструкцију стамбеног објекта, П+0 и прикључка на канализациону мрежу у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 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 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) на основу члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас (Сл.лист општине Врбас, број 6/19) 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 стамбеног објекта, спратности П+0 и прикључка на канализациону мрежу у улици Саве Ковачевића бр. 45, у Врбасу на катастарској парцели број 6082 к.о. Врбас-град и на делу парцеле 10908 све к.о. Врбас-град у Врбасу

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	6082 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10908 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	871,00m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Саве Ковачевића бр. 45
Подносилац захтева / име и седиште	Милетић Милица, Врбас

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 БРГП реконструкције	187,00 m ²
Укупна планирана корисна површина	142,16 m ²
Површина земљишта под објектом	187,00 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,90 m
Висина објекта	Венац: 3,30 m
	Слеме: 6,73 m
	Кота пода објекта: 0,10 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Проценат зелених површина	30 %
Коефицијент искоришћености	26,0 %
коефицијент изграђености	0,26
Да ли је објекат главни или други на парц.	главни
Прикључак на јавни пут	постојећи прикључак

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План детаљне регулације блока 27 и 36 у Врбасу („Сл. лист општине Врбас“, број 18/2008)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „27“
Планирана намена	вишепородично стамбено-пословни садржаји

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Плана детаљне регулације блока 27 и 36 у Врбасу („Сл. лист општине Врбас“, број 18/2008)

„..... ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТАТА

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТАТА

- Планом је допуштена изградња искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане графичким прилогом „Регулационо-нивелациони план“ у Р=1:1000.
- 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 и сл.
- Услови паркирања: потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле, 1ПМ/1СТАН (односно 1ПМ/70 м² БРГП), а за објекте у оквиру заједничке блоковске површине обезбедити на јавној површини.
- Услови озелењавања (препоручено): минимални степен заузетости зелених површина у **зони становања је 30%**, а у зони пословања је 20%.
- Услови оградавања: објекти се не оградају према јавној површини, тј. улици.
- Изградња, доградња и реконструкција објекта врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње.

Дозвољена је фазна изградња.

„..... 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 односи се на објекте у блоку 27 и 36 спратности По+П+3 и По+П+4 у делу са мансардним кровом, а 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“.

Тип 5: Објекти у којима постоји таван који није намењен за становање може променити намену. Промена намене подразумева могућност адаптације простора, постављање косих кровних прозора и реконструкцију крова без промене висине надзита и нагиба кровних равни. Не дозвољава се постављање вертикалних кровних прозора „баца“.

Тип 6: Површине које су саставни део објекта, а нису покривене и нису планиране за надоградњу могу се застаклити (оградити и покрити само стаклом) и користити као зимска башта.

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на канализациону мрежу и укрштање са водоводном мрежом за стамбени објект у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 к.о. Врбас-град у Врбасу, дати су у условима број: 02-3746 од 21.03.2019 године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде за прикључење и накнада стварних трошкова израде услова: **993,00рсд.**

- Технички услови за пројектовање и укрштање са 20kV подземним водом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за стамбени објект у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 к.о. Врбас-град у Врбасу, дати су у условима број: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-96049/2-19 од 22.03.2019. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **5.048,40рсд.**

- Технички услови за пројектовање и укрштање са дистрибутивним гасоводом, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за стамбени објект у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 к.о. Врбас-град у Врбасу, дати су у условима број: ДВ 02-315-1/2019 израђени 21.03.2019 године, издати од стране ЈП “ВРБАС-ГАС” Козарачка 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **1.800,00рсд.**

- Технички услови за пројектовање и укрштање са мрежом електронских комуникација, приликом изградње прикључка на канализациону мрежу за стамбени објект у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 к.о. Врбас-град у Врбасу, дати су у условима број: А335-148130 израђени 22.03.2019. 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: **4.059,98рсд.**

- Саобраћајно -технички услови за укрштање канализационог прикључка за стамбени објект у улици Саве Ковачевића бр. 45 у Врбасу на к.п. бр. 6082 к.о. Врбас-град у Врбасу, са путевима у надлежности општине Врбас, бр.351-6-9/19-IV/06 израђени 25.03.2019. године, издати од стране Одељења за комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова:**0,00рсд.**

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 и извод из катастра водова број: 952-04-102-3053/2019 од 19.03.2019. године за катастарске парцеле број 6082 и 10908 све у к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број 252/2019 од марта 2019 године, израђено од стране бироа С.З.Г.Р. „БАМИНГ“ из Врбаса ул. блок Васиља Копривице 20/10 главног пројектанта Дулетић Владимира, лиценца број 314 37 23 03, као и услови за пројектовање и изградњу прикључка на канализациону мрежу прибављени од имаоца јавних овлашћења.

X. 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-5422-LOC-1/2019 од 08.04.2019. 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
 - ЈП “ВРБАС-ГАС“
 - „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2 Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад
 - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
 - Одељења за комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.
3. Архиви