

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-7061-LOC-1/19
Дана: 25.04.2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент,
Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

3

Црвенке, за издавање локацијских услова за изградњу самоуслугне аутоперионице, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, 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 изградњу самоуслугне аутоперионице, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића
број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број
8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10924, 10913 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	Укупна површина свих парцела 731,00m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	угао улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Самоуслужна аутоперионица
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	Б 127420 остале зграде другде неklasификоване 100% перионица
Укупна БРГП објекта: Површина земљишта под објектом Укупна нето површина Габаритне димензије	193,00 m ² 193,00 m ² 176,60 m ² 29,10x6,66
Спратност самоуслужне аутоперионице	П+0
Спратна висина самоуслужне аутопер.	3,35 m
Висина објекта:	Венац: 3,35 m самоуслужне аутоперионице
	Слеме: 4,15 m самоуслужне аутоперионице
	Кота пода објекта: +0,10 m
Материјализација самоуслужне аутопер.	- Надстрешница монтажно демонтажна од челичне конструкције и преградних панела h=2,20m од плексигласа - Плексиглас / трапезасти лим са филцом, кровни пад 3°
Материјализација крова самоусл. аутопер	
Број паркинг места	Паркирање предвидети на сопственој парцели
Проценат зелених површина	мин 20%
Индекс заузетости	26,0 %
Индекс изграђености	0,26
Да ли је објекат главни или други на парц.	главни
Прикључак на јавни пут	постојеће прикључке из улице Данила Бојовића и Бачке улице, реконструисати
остало	Предвидети заштитни зид од суседних објекта ради заштите од воде

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	градско грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „62“
Удаљеност од регулационе линије за објекте специфичне намене	6,0m из Бачке улице
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 за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)

„.....Пословање у оквиру зоне становања

Појединачни радни садржаји у склопу зоне становања су важне пратеће функције, а у ову зону спадају делатности мале привреде, **услужног** и производног занатства. Мала привреда и услужно занатство су планирани у свим зонама породичног становања, с обзиром да им је довољан мањи простор и немају посебне услове у погледу саобраћајне и комуналне инфраструктуре, док се објекти производног занатства могу градити под условом да то дозвољавају просторне могућности парцеле, да се ослањају првенствено на друмски саобраћај, да не захтевају велике количине воде и енергије и да својом активношћу (бука, загађење воде, ваздуха и тла) **не утичу негативно на животну средину**.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Величина парцеле за слободностojeће и традиционалне објекте: минимална ширина уличног фронта 12,00 m, минимална површина 420,00 m², оптимална величина парцеле је 15,00 m x 40,00 m.

Величина парцеле за двојне објекте и објекте у прекинутом низу: минимална ширина уличног фронта 10,00 m, минимална површина 350,00 m², оптимална величина парцеле је 12,00 m x 35,00 m.

Величина парцеле за породично становање пољопривредног типа: минимална ширина уличног фронта 15,00 m, минимална површина је 800,00 m². За постојеће парцеле, мање од 800,00 m², у зони изградње објеката пољопривредног типа, могуће је градити економске објекте, уз поштовање дефинисаних услова. Сем наведеног за породично становање пољопривредног типа важе остали општи услови за намену породичног становања.

Постојеће парцеле, које су мање од 250,00 m², задржавају се у затеченом стању. У случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну, промена намене таванског простора у становање или пословање и подела простора на две јединице, стамбене или пословне намене.

За постојеће парцеле веће од 250,00 m² важе сви остали општи услови.

У блоковима где је трансформација већ започета, могуће је формирати парцеле у циљу завршавања започетих целина мимо услова за формирање грађевинске парцеле, на начин на који су формиране парцеле у непосредном суседству.

„... 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 објект 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.

За радне просторе у зони породичног становања до 2.000,00 m² услов за реализацију садржаја је План генералне регулације . За радне просторе од 2.000,00 m² до 1 ha обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат, а важе критеријуми за намену породичног становања.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објект може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (**објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле**), у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објект 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 објект 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 објект 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 оgrade 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 оградџи 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 изградњу прикључка на нн.мрежу, за самоуслугну аутоперионицу, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, број: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-122326-19 од 17.04. 2019. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **11.230,80 рсд.**

- Технички услови за пројектовање и изградњу гасног прикључка за самоуслугну аутоперионицу, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, број услова: ДВ 02-375/2019 израђени 09.04.2019. године, издати од стране ЈП "ВРБАС-ГАС" Врбас.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење на јавну водоводну мрежу самоуслугне аутоперионице са, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, број услова: 02-5264 израђени 23.04.2019. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87;

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

- Прибављени су водни услови ради припреме техничке документације за изградњу самоуслугне аутоперионице, спратности П+0, на углу улица Данила Бојовића број 149 и Бачке улице 26 у Врбасу, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, број услова , број услова: II-487/5-19 израђени 23.04.2019. године, издати од стране ЈП Воде Војводине, Нови Сад, којим су наложени услови који се морају испоштовати приликом израде

техничке документације, а у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објекта. (Пројектом дефинисати врсте и количине отпадних вода које настају у оквиру комплекса аутоперионице. Дати податке о капацитету објекта, техничко –технолошка решења за сакупљање и третман отпадних вода, одговарајуће хидротехничке прорачуне. Предвидети сепаратни систем интерне канализационе мреже и то за:

- УСЛОВНО ЧИСТЕ АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ,
- ЗАУЉЕНЕ АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ
- САНИТАРНО-ФЕКАЛНЕ ОТПАДНЕ ВОДЕ
- ТЕХНОЛОШКЕ ОТПАДНЕ ВОДЕ /употребљене воде перионице/

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **45.016,00 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 објект мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичком подручју.
- **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 градитељског 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 члановима 3 и 4. Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, 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 Републике Србије“, број 114/2008), пројекат - Изградња самоуслугне аутоперионице Р+0 у Врбасу, Данила Бојовића 149 и Бачка 2б, на катастарским парцелама број 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас **није предмет процене утицаја на животну средину.**

VII. Остала приложена документација

- Копија плана и Извод из катастра водова, број: 952-04-102-3753/2019 од 29.03.2019. год. за катастарске парцеле бр. 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ СКН из Врбаса.
- Информација о локацији број 353-48/2019-IV/05 од 08.04.2019, Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, општинске управе Врбас.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња

IX. Остали услови

- На парцели бр. 8874/1 се налазе два објекта: стамбени објекат површине 38,00 m² и помоћни објекат површине 18,00 m² и на парцели бр. 8874/2 се налази стамбени објекат површине 46,00 m² и сви су предвиђени за рушење.
- Пре исходавања употребне дозволе, **неопходно је** извршити препарцелацију предметних парцела 8874/1 и 8874/2 к.о. Врбас-град.

X. Саставни део ових Локацијских услова

- Идејно решење број АЕА-009/19-0 од марта 2019. године израђено од стране „ALTER EGO ARCHITECTS“ Д.О.О. Маршала Тита 128, Црвенка, главни пројектант Дико Лазић, дипл. инж. арх. лиценца број 300 2579 03, као и услови за пројектовање и прикључење 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-7061-LOC-1/19 од 25.04.2019. 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
 - Електропривреда Србије, ЕПС Електродистрибуција Сомбор
 - ЈП Врбас-гас
 - ЈП Воде Војводине, Нови Сад
3. Архиви