

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам,
стамбене послове, заштиту животне средине
и енергетски менаџмент**
Број:ROP-VRB-7540-LOCH-2/2019
Дана: 22.05. 2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву ДОО „Бура Шпед“ ул.8 Црногорске бригаде бр.20, Врбас, кога по овлашћењу заступа Драгиња Наумов из Врбаса, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта спратности П+1 и радионице спратности П+0, у улици Лазе Костића бр.бб, на катастарској парцели бр. 8324 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, 83/2018 и 31/2019), 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, руководиоца одељења Смиљана Томашевић, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу пословног објекта спратности П+1 и радионице спратности П+0,
у улици Лазе Костића бр.бб, на катастарској парцели
бр. 8324 к.о. Врбас-град**

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	8324 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10922 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	4548 m²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	ул. Лазе Костића бр.бб
Подносилац захтева / име и седиште/	ДОО „Бура Шпед“ ул. 8 Црногорске бригаде бр. 20, Врбас

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Пословање и радионица за сопствене потребе /поправка камиона/
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„Б“ 122011 пословни објекат и радионица 100%
Пословни објекат Укупна бруто изграђена површина: Укупна нето изграђена површина: Површина приземља: Површина земљишта под објектом:	190,38 m ² 140,66 m ² 93,66 m ² 93,66 m ²
Спратност	П+1
Спратна висина	2,94; 2,43 m
Габаритне димензије објекта	~ 9,30 x 10,20 m
Положај објекта	Од СЗ РЛ. ул. Лазе Костића 18,60 m Од ЈИ РЛ. ул. Лазе Костића 91,49 m због специфичног облика парцеле > од 5,0m
Висина објекта	Венац: + 7,04 m
	Слеме: +7,49 m
	Кота пода објекта: + 0,15 m у односу на коту терена
Материјализација објекта	Конструкција објекта-скелетни систем, АБ стубови међуспратна конструкција-полумонтажна кровна конструкција кровни покривач-профилисан лим термо изолован преко косе полумонтажне плоче преградни зидови-пуна опека
Број паркинг места	два, за путничка возила
радионица Укупна бруто изграђена површина: Укупна нето изграђена површина: Површина приземља: Површина земљишта под објектом:	299,00 m ² 284,76 m ² 299,00 m ² 299,00 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	4,51 m
Габаритне димензије објекта	13,00x23,00
Положај објекта	Од СЗ РЛ. ул. Лазе Костића 27,90 m Од ЈИ РЛ. ул. Лазе Костића 68,49 m
Кота венца	5,02 m
Висина објекта	5,74 m

Кота пода	0,00 m ; кота пода канала -1,35m
Материјализација објекта	Конструктивни елементи-челични стубови, решетке, рожњаче Самонесећи панели-термоизоловани Кров је двоводан, нагиб 8° Кровни покривач-термоизоловани самонесећи панели
Саобраћајне површине	Постојеће манипулативне површине- кружни ток 1000 m ²
Број паркинг места	На сопственој парцели /до 5 камиона/
Одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина	Преко линијских решетки и системом цеви одводи се до сепаратора лаких течности / уље, масти и нафтни деривати /
Процент зелених површина	мин 20%
Коефицијент искоришћености	8,63%
коефицијент изграђености	0,107
Да ли је објекат главни или други на парц.	Главни
Прикључак на јавни пут	постојећи прикључак из ул. Лазе Костића и постојећи прикључак за камионе из Козарачке улице

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 „31“
Планирана намена	радни простори-комплекси

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 радној зони

Обавезна је израда плана детаљне регулације за радне зоне у којима још нису формиран комплекс.

На основу Плана генералне регулације код постојећих комплекса могућа је изградња, доградња и реконструкција у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина.

Код промене намене постојећих комплекса (технолошког процеса) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Врста и намена објеката

У радним зонама лоцираће се делатности које захтевају веће просторе и које негативно утичу на околину привредни, складишни, услужни и слични објекти. Ови комплекси ће се реализовати на основу планова детаљне регулације уз израду студије процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче.

За лоцирање нових комплекса у радним зонама потребно је ускладити услове које пружа зона са захтевима делатности која се лоцира, односно са њеним техничко-технолошким и еколошким параметрима....

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 постојећих објеката нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију а често на бочну међу парцеле. Објекат се поставља на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње, сходно окружењу. У том случају није могуће предвидети отворе бочно према суседу, само уз услове и сагласност власника објекта према којем су постављени отвори и то на висини од мин. 1,80m од коте пода.

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, 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 наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености.** Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије. Уколико се објекат поставља тако да додирује линију суседне грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.

Индекс заузетости за парцеле радне зоне

Дозвољени степен заузетости појединачне парцеле је 70% рачунајући само објекте високоградње, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.

На постојећим локалитетима ван радних зона који се задржавају могуће су интервенције у смислу реконструкције, доградње и надоградње до степена заузетости од 70%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.

На новоформираним комплексима зеленим површинама се намењује минимум 20% површине.

Дозвољена спратност и висина објекта

Спратност производних и складишних објеката у радној зони је високо приземље са чистом висином која је условљена технологијом процеса. Зависно од технологије могуће је градити и спратне објекте уз поштовање, урбанистичких, саобраћајних и противпожарних услова али не више спратности од По+П+2.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоји сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости. Дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних и сл. уз исти степен заузетости.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле

Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 3,00 m. 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 2,20m. 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 оградајује. 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 отворити ван регулационе линије.

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, у улици Лазе Костића бб. у Врбасу, на к.п. бр. 8324 к.о. Врбас-град, дати су у условима број: 02-4523 од 05.04.2019. године и 02-6637 од 21.05.2019 издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

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

- Саобраћајно - технички услови за укрштање канализационог прикључка са путем у надлежности општине Врбас, бр. 351-6-13/2019-IV/06 израђени 15.04.2019. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.

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

VII. 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.

▪ **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 Уредбе 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 радионице за камионе у Врбасу, Лазе Костића бб, на катастарској парцели број 8324 к.о. Врбас-град **није предмет процене утицаја на животну средину.**

VIII. Остала приложена документација:

Копија плана број: 952-04-102-3927/19 од 03.04.2019. к.п. број 8324 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

IX. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња

X. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број: 03/19 од јануара 2019. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр.89а главног пројектанта, Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07, 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-7540-LOCH-2/2019 од 22.05.2019. 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:
 - ЈКП „Комуналац“ Врбас
 - Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас
2. Архиви