

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-25261-LOC-1/2019
Дана: 12.09.2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву Милорада Радојевић из Бачког Доброг Поља, Ул. ЈНА бр. 86, које по овлашћењу заступа Драгиња Наумов из Врбаса, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+1 и помоћног објекта П+0 у Улици Ивана Милутиновића бр. 56 у Бачком Добром Пољу, на к.п. бр. 732 к.о. Бачко Добро Поље, 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, 31/2019 и 37/2019), 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), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019) 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 стамбеног објекта П+1 и помоћног објекта П+0 у Улици Ивана Милутиновића број 56 у Бачком Добром Пољу, на к.п. бр. 732 к.о. Бачко Добро Поље

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	732 к.о. Бачко Добро Поље
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1279 к.о. Бачко Добро Поље
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1.140,00m ²
Место градње	Бачко Добро Поље
Потес или улица и кућни број	Ивана Милутиновића број 56
Подносилац захтева / име и седиште	Милорад Радојевић из Бачког Доброг Поља, Ул. ЈНА бр. 86

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	породично становање
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	категорија „А“, 111011-стамбене зграде; 100% - становање помоћни објекат

	стамбени	помоћни
Укупна БРГП	221,76 m ²	76,20 m ²
Укупна нето површина	169,54 m ²	62,41 m ²
Укупна површина земљ. под објектом	108,24 m ²	76,20 m ²
Удаљеност грађевинске линије од РЛ	3,00 m	41,45 m
Спратност објекта	П+1	П+0
Спратна висина објекта	3,00 m	3,00 m
Висина објекта: -венац	+6,80 m	+3,40 m
- слеме	+7,62 m	+4,53 m
- кота пода објекта	+0,26 m	+0,20 m
Број функционалних јединица	1 стамена јединица	3 помоћне јединице
Проценат зелених површина	мин. 30%	
Коефицијент искоришћености	16,18%	
Коефицијент изграђености	0,26	
Материјализација објекта	конструктивни елементи –носећи зидови од клима-блока д=25см; међуспратна конструкција -полумонтажна конструкција, ферт-гредице; кровна конструкција –дрвена; кровни покривач –термоизоловани панел; демит фасада;	
Број паркинг места	1 стан/1 ПМ	
Да ли је објекат главни или други на парцели	главни –стамбени; други -помоћни	
Прикључак на јавни пут	постојећи из Ул. Ивана Милутиновића	

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације за насељено место Бачко Добро Поље („Сл. лист општине Врбас“, број 06/2007)
Врста земљишта	остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	блок „Г1“
Планирана намена	становање средњих густина

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа:

„Породично становање без пољопривреде углавном је заступљено у ужем центру мада постоји и у осталом делу насеља где је вршена пре парцелација већих парцела. Величина парцела се креће до 600м², ређе и до 1000м².

Ове просторе карактерише релативно низак степен изграђености, с обзиром да га чине слободностојеће структуре на грађевинским парцелама, ниске спратности. Изграђеност објекта породичног становања креће се углавном од приземних до П+1, а ређе П+1+Пк...”

„Интензивније коришћење земљишта је планирано у централном делу села, највећи део површине урбанистичких целина А15, Б10, В5 и Г1, као и у потезу дуж Улице Маша Јелића према улицама Војвођанској, урбанистичке целине А13, А14, В3 и В4, и Милоша Обилића, урбанистичке целине Б11, Б12, Г2 и Г3.

Претежна намена је **породично становање уз пратеће садржаје** као што су трговина, угоститељство, пословање, услуге, у приземљу објекта или као посебан објекат...”

а) Општа правила грађења

Образовање грађевинске парцеле

„Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

Грађевинска парцела се образује од катастарске парцеле, катастарских парцела и/или делова катастарских парцела у складу са наменом и регулационим условљеностима планираних локација за изградњу. У урбанистичким целинама осталог грађевинског земљишта није дозвољено даље уситњавање катастарских парцела ван урбанистичких условљености за планиране зоне.

Минимална величина постојеће грађевинске парцеле која се може сматрати грађевинском парцелом и на којој је дозвољена градња је 300м².

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 14,0м. Минимална ширина постојеће катастарске парцеле да би она била грађевинска парцела је 12,0м.

Образовање грађевинских парцела се врши у складу са Законом. На предлог заинтересованих лица и уз сагласност власника (корисника) земљишта врши се исправка граница суседних парцела.

Намена објеката и урбанистички услови коришћења земљишта

Намена објекта је условљена карактером зоне: планирана намена представља преовлађујућу намену. Дозвољена је изградња објеката који нису у супротности са основном наменом зоне и који еколошки или на неки други не угрожавају основну намену.

У зонама намењеним становању, где је предвиђен стамбени и економски део, минимална површина намењена становању је 300 м². економски део („економско двориште“) се налази иза стамбеног дела. Најмања ширина саобраћајног приступа економском дворишту је 3,0м.

Кота приземља може бити максимум 1,2м виша од коте терена. Код нових објеката у чијем се приземљу планира нестамбена намена, кота улаза може бити максимално 0,20м виша од нулте коте (коте прилаза).

Простор парцеле се уређује на основу посебних правила за сваку зону.

Ако се планира изградња објекта чија намена није предвиђена овим планом а није у супротности са основном наменом зоне у којој се планира, обавезна је израда Акта о урбанистичким условима у складу са Законом и Правилником.

Правила за изградњу објеката

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију, ако је могућа, у складу са правилима за образовање грађевинске парцеле овог плана.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели. Помоћни и економски објекти се по правилу граде унутар грађевинске парцеле, сем гараже која може бити изграђена и на регулационој линији. Ако се планира више објеката на парцели укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за поједине зоне.

Положај објекта на парцели условљен је типом изградње у појединим деловима насеља. Главни објекат (према јавној површини – улици) се може градити и на регулационој линији и на бочној граници суседне парцеле (постојећа изградња објекта на „лист“ и „лакат“). Ако се постојећи објекат који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објекат се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објекат на новоформираној грађевинској парцели, може да се гради на бочној граници суседне парцеле уз сагласност суседа, или на минималном удаљењу од 1,0м. Остали објекти морају бити удаљени од суседне парцеле минимално 1,0м.

Приликом изградње објекта на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.

Ако се објекат налази на бочној граници суседне парцеле или је од ње удаљен 1,0м, нису дозвољени отвори на тој фасади. Ако је одстојање до бочне границе суседне парцеле 1,0-2,5м, на тој фасади су дозвољени отвори помоћних просторија, са парапетом од минимално 1,8м. Када је растојање минимум 2,5м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 5,0м, ако је суседна парцела планирана као грађевинска парцела. Ако се на суседној парцели налази економски део у оквиру истог пољопривредног домаћинства дозвољено је градити објекат на граници парцеле.

Минимална спратна висина стамбених етажа је 3,0м. Минимална спратна висина нестамбене етаже, ако се она налази у приземљу, је 4,0м.

Кота приземља може бити денивелисана највише 1,2м од коте 0,00м (кота јавног или приступног пута).

Ако се етажа изводи као поткровље, максимална висина надзитета је 1,60м.

Правила за архитектонску обраду

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) изузев у следећим случајевима:

Излози локала највише 0,30м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м – испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу

Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 3,0м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2м (у изузетним случајевима 2,0м).

Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.

Конзоле реклама за највише 1,20м на висини већој од 2,5м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоима од првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то до 1,20м, уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Правила за оградивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,40м.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између суседа подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишти власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

На парцелама у сеоским насељима могу се преграђивати функционалне целине (стамбени, економски део, економски приступ, окућница итд.) а висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade...”

б) Посебна правила

„Посебна правила се односе на урбанистичке и друге условљености које су специфичне и важе само за појединачне зоне и намене.

Претежна намена простора: становање

Тип објекта: слободностојећи, једнострано узидани

Величина парцеле: минимална површина 600м²

Урбанистичке условљености:

Спратност – максимално П+1+Пк

Максимални степен заузетости парцеле - 40%

Хоризонтална регулација

- максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије, ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м
- минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 2,5м

Архитектонске условљености: -условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова...”

Услови за неометано кретање инвалидних лица

„Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, бр. 18/87)...”

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

Услови се прибављају из планског документа.

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 објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката 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.

VII. Остала приложена документација:

- Копија плана број: 952-04-102-13448/2019 од 02.09.2019. године, за кат.парц. број 732 к.о. Бачко Добро Поље издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње - Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

- На предметној парцели постоји стамбени објект и два помоћна објекта, укупне површине 330,0 m², који су предвиђени за рушење.

X. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број 27/19 од августа 2019. године израђено од стране пројектног бироа „Арт-термит“ из Врбаса, Ул. Ивана Милутиновића број 89а, Врбас, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07.

- 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-25261-LOC-1/2019 од 12.09.2019. 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 420,00 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. Архиви