



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам и просторно
планирање, стамбено комуналне
послове и заштиту животне средине**
Број:ROP-VRB-16532-LOC-1/2021
Дана: 03.09. 2021. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и доградњу геронтолошког центра у Врбасу у Улици, Маршала Тита бр. 34, на катастарској парцели бр. 5196 део 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др. Закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 115/2020), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019) и Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр.03/2011, 11/2014) на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 112-273/2021-IV/03 од 20.08.2021. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, адаптацију и доградњу објекта Геронтолошког центра у Врбасу, у улици Маршала Тита бр. 34 на катастарској парцели бр. 5196 део к.о. Врбас-град

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5196 део 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	новофор. парцела ГП1 5239,65 m ² према пројекту парцелације бр.353-175/2019-IV/05
Место градње	Врбас
улица и кућни број	Маршала Тита бр. 34

II. Приложена документација

▪ Идејно решење, које је израдило привредно друштво за пројектовање, управљање инвестицијама и консалтинг „Bureau cube partners“ Д.О.О. Београд, ул. Савска бр. 9/II/4 из Београда, одговорно лице пројектанта, Милан Д. Рашковић, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број БД I-342/2021 од маја 2021. године, главни пројектант Виктор М. Ковачевић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 Н836 09, и свеска „1“ -пројекат архитектуре, број БД I-342.1 /2021 од маја 2021. године, одговорни пројектант Виктор М. Ковачевић, дипл.инж.арх., лиценца број 300 Н836 09;

▪ Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 0,00 динара, у складу са законом којим се прописују републичке административне таксе, и накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара, у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, број 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015 и 62/2021);

▪ Износ трошкова за израду локацијских услова у износу од 0,00 динара, а све према локалној административној такси, сагласно одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 20/2012).

III. Подаци о планираном објекту/радовима главни објекат (1, 11,14) реконструкција, адаптација и доградња

Намена објекта	смештај, исхрана, нега и лечење старијих особа и хендикепираних лица
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	„В“ 126416- установе са комбинованом услугом смештаја, исхране, неге и лечења за старије особе или хендикепирана лица 100 %
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) надземних етажа	2.372,76 m²
Укупна (БРГП) објекта	2.810,55m²
Укупна нето површина објекта	2307,91 m²
Нето површина приземља	1.155,28m²
Површина земљишта под објектом	1.364,44 m²
Спратност	Су+П+1+Пк
Спратна висина	сутерен 2,20 m приземље 3,18 m; 4,52 m прва етажа 2,79 m поткровље 2,73 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота приземља - кота терена - сутерен	+8,21 m; 8,66 m; 9,94 m; 10,52 m; 11,46 m 11,88 m; 13,23 m; 13,90 m венац 4,84 m; 5,91 m; 7,37 m +1,15 m; 1,48 m ± 0,00 m -1,32 m

Број функционалних јединица	3
Број паркинг места	29 двосмерна интерна саобраћајница, ширине 5,50 m и једносмерна саобраћајница, ширине 3,50 m
Процент зелених површина	25,15 %
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	Положај главног објекта остаје непромењен са три стране, а дограђени део налази се на 10,25 m од помоћног објекта-старе вешернице (бр. 6, 7, а све према графичком прилогу)
Индекс заузетости	26,04 %
Предвиђени радови – реконструкција, адаптација и доградња	<ul style="list-style-type: none"> - Планирано је уклањање дела објекта По+Пр који није евидентиран у РГЗ СКН Врбас уз југоисточну фасаду. - Доградња дела објекта планирана је уз југозападну фасаду постојећег објекта са којим ће чинити јединствену функционалну и архитектонску целину. - Објекат је изведен у масивном конструктивном систему са зидовима од опеке и међуспратним таваницама. - Вертикална комуникација је омогућена преко двокраког дрвеног степеништа које је обложено ПВЦ облогом. У једном делу је АБ степениште. Предвиђена су и три лифта: за кухињу, путнички и за стационарне кориснике. - Идејним решењем је предвиђена замена целокупне фасадне столарије алуминијумским профилима са испуном од троструког стакла; - предвиђено бојење масном бојом унутрашњих просторија у приземљу и на првом спрату до 1,50 m висине, а до плафона и плафони обојени су и глетовани полудисперзионом бојом; - у свим просторијама предвиђено облагање подова керамичким плочицама, осим у собама је предвиђен ламинат; - предвиђа се уклањање постојећег фасадног и термичког омотача и постављање нових термоизолационих панела са финалном фасадном обрадом у пластичном малтеру. - кровна конструкција главног објекта је вишеводна, дрвена, предвиђено је скидање затеченог кровног покривача и замена са новим црепом.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	главни

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи колски прилаз из улице Маршала Тита, на кп. бр. 10895 к.о. Врбас-град
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи прикључак.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи прикључак.

помоћни објекат - портирница (бр.2) реконструкција и доградња

Намена објекта	портирница
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	127420- остале зграде другде неклассификоване 100 %
Укупна (БРГП) објекта	55,40m²
Укупна нето површина објекта	37,24 m²
Површина земљишта под објектом	55,40 m²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,38 m;
Висина објекта: - слеме - венац - кота приземља	+4,62 m; +2,83m; +0,30 m;
Број функционалних јединица	2 простор за запослене и заседна смештајна јединица
Индекс заузетости	1,06 %

<p>Предвиђени радови – реконструкција и доградња</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Планирано је уклањање дела објекта П+0 који није евидентиран у РГЗ СКН Врбас. - Доградња дела објекта планирана је уз југо-источну и југо западну фасаду постојеће портирнице са којом ће чинити јединствену функционалну и архитектонску целину. - предвиђено је скидање затеченог кровног покривача и замена са новим. - предвиђена замена целокупне фасадне столарије алуминијумски профилима са испуном од троструког стакла; - предвиђено бојење унутрашњих просторија полудисперзионом бојом; - предвиђено је облагање подова керамичким плочицама. - предвиђа се уклањање постојећег фасадног и термичког омотача и постављање нових термоизолационих панела са финалном фасадном обрадом у пластичном малтеру
--	---

помоћни објекат – вешерница (бр. 6, 7) реконструкција и пренамена

Намена објекта	вешерница се пренамењује у простор за рекреацију, одмор и магацински простор.
Категорија објекта који се прикључује, класификациони број и процентуална заступљеност	<p>113001- зграде за становање заједница (до 400 m² и П+2) 70,59 %</p> <p>127420- остале зграде другде неklasификоване 29,41 %</p>
Укупна (БРГП) објекта	237,06m ²
Укупна нето површина објекта	206,35 m ²
Нето површина приземља	206,35m ²
Површина земљишта под објектом	237,06 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,83 m;
Висина објекта: - слеме - венац	+5,72 m; 7,12 m; 7,42 m; +3,35 m; 3,12 m;
Број функционалних јединица	3
Индекс заузетости	4,52 %

<p>Предвиђени радови – реконструкција и пренамена</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Планирано је уклањање дела објекта П+0 са северо- источне стране ради изградње интерне саобраћајнице. - предвиђа се уклањање постојећег фасадног и термичког омотача и постављање нових термоизолационих панела са финалном фасадном обрадом у пластичном малтеру. - предвиђена је замена целокупне фасадне столарије алуминијумски профилима са испуном од троструког стакла; - предвиђено бојење унутрашњих просторија полудисперзионом бојом; - предвиђено је облагање подова керамичким плочицама и ламинатом. - Предвиђено скидање затеченог кровног покривача и замена са новим.
---	---

Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна (БРГП) надземних етажа	2665,22m ²
Укупна (БРГП) објеката	3103,01 m ²
Површина земљишта под објектима	1656,84 m ²
Индекс заузетости надземних етажа	31,62%

IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр.03/11 и 11/14)	
Врста земљишта	грађевинско земљиште	
Просторна целина/зона	Блок „22“	
Планирана намена на парцели	Површине и објекти јавне намене – социјална заштита	
<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</p>	<p>.....Правила уређења</p> <p>„Јавним службама се омогућује остваривање одређеног вишег нивоа квалитета живљења и развоја града на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем у региону...“</p> <p><u>Заштита одраслих и остарелих лица</u></p> <p>„Геронтолошки центар Врбас у свом саставу има Клуб за дневни боравак старих и одраслих лица и Дом за старе.</p> <p>Капацитет дома за старе (75 лежаја) одговара садашњим потребама насеља. На постојећој локацији постоје услови за просторни развој ове установе. Доградњом новог крила (око 1000 m²) могуће је обезбедити довољан капацитет за општину Врбас и део региона до краја планског периода.</p> <p>.....Правила грађења</p>	

	<p><u>Врста и намена објеката</u> „Доминантни садржаји у домену јавних служби су култура, здравство, просвета, социјална заштита, информисање, административно – управни центри и слично.</p> <p>Постојећи појединачни објекти јавних служби (чија се функција одвија претежно у затвореном простору) могу се реконструисати и доградити (надоградити), уз поштовање важећих норматива за димензионисање изграђених и слободних површина, утврђених за одређену област, и у складу са режимом простора у окружењу, на основу Плана генералне регулације.</p> <p><u>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> „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).</p> <p>У односу на границе суседних парцела објекти се постављају у складу са режимом простора у окружењу и специфичностима намене објеката јавних служби, а на основу Плана генералне регулације.“</p> <p><u>Индекс заузетости парцеле</u> „У складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену уз поштовање одговарајућих критеријума и норматива.“</p> <p><u>Дозвољена спратност и висина објекта</u> „Објекти и комплекси намењени јавним службама димензионишу се у складу са нормативима...“</p> <p><u>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u> „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.</p> <p>Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних и сл. уз исти степен заузетости.“</p> <p><u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограђивање парцеле</u> „Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 3,0 m.</p> <p>Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.</p>
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Правилника о енергетској ефикасности зграда, Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде и Одлуке о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 19/2013, 22/2015), - Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања

	и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама - Законом о ванредним ситуацијама и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката. 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. 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 РС и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
Испуњеност услова за грађ. парцелу	Катастарска парцела број 5196 део к.о. Врбас-град није коначно формирана грађевинска парцела. (према пројекту парцелације бр.353-175/2019-IV/05 од 30.09.2019. године)

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

- На објекту су изведене све инсталације. Прикључци на јавну комуналну инфраструктуру су постојећи и то: на нисконапонску електроенергетску мрежу, гасоводну, водоводну и канализациону мрежу и сви се у целости задржавају у постојећем стању и капацитетима.
- Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија приликом реконструкције, адаптације и доградње геронтолошког центра у Врбасу у Улици, Маршала Тита бр. 34, на катастарској парцели бр. 5196 део к.о. Врбас-град, број услова:09.21.1.1. број 217-11258/21 израђени 28.07.2021. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.
- Информација о мерама техничке заштите за извођење радова на реконструкцији, адаптацији и доградњи геронтолошког центра у Врбасу у Улици, Маршала Тита бр. 34, на катастарској парцели бр. 5196 део к.о. Врбас-град, број услова:03-281/2-2021 израђени 18.08.2021. године, издати од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе , Петроварадин, Штросмајерова 22.

VI. Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра

- Копија плана број 952-04-102-12703/2021 од 28.06.2021. године за катастарску парцелу број 5196 к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ - СКН Врбас из Врбаса.

VII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

- За реконструкцију, адаптацију и доградњу, на предметном објекту није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно није потребна израда студије процене утицаја на животну средину.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део локацијских услова чини идејно решење из тачке II и услови у погледу мера заштите од пожара и информација о мерама техничке заштите..

X. На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за

грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.

- XI.** Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за део катастарске парцеле број 5196 к.о. Врбас-град.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова. До издавања решења о одобрењу извођења радова, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

- XII.** На издате локацијске услове број ROP-VRB-16532-LOC-1/2021 од 03.09.2021. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања.

Приговор се подноси непосредно овом органу, кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре, уз уплату локалне административне таксе у износу од 490,00 динара, на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са моделом 97 и позивом на број 57-240.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
Јелена Поповић дипл.правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - МУП- Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду
 - Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин
3. А р х и в и