

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-14122-LOC-1/2017
Дана: 25.05.2017. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву, [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу објекта за трговину на мало-супермаркет и за изградњу МБТС, тип С 1х630 (1000) kVA. на катастарској парцели бр. 5247 к.о. Врбас-град у улици Маршала Тита бр. 2. у Врбасу, на основу члана 53а став 1. и члана 55. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, одлука УС РС број ИУ 50/2013, одлука УС РС број ИУ, 98/2013, одлука УС РС број ИУ 132/2014, УС РС број ИУ 145/2014), члана 4. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/15 и 114/15), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС, бр. 23/15, 77/2015 и 58/16) и Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/2011 и 11/2014), и Решења вд. начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2017-IV/03 од 05.05.2017. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА МАЛО-СУПЕРМАРКЕТ И ИЗГРАДЊУ МБТС,
ТИП С 1х630 (1000) kVA. НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 5247 К.О. ВРБАС-ГРАД,
У УЛ. МАРШАЛА ТИТА БР. 2. У ВРБАСУ

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	5247 К.О. Врбас-град
Површина катастарских парцела	8197,00 m ²
Власник	[REDACTED]
Место градње	Врбас
Улица и број	Маршала Тита бр. 2

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/2011 и 11/2014),
Просторна целина	блок „15“
Планирана зона	радни простори-радна зона

3. Подаци о објекту који се гради:

Намена објекта	1. трговина на мало-супермаркет 2. снабдевање ел.енергијом МБТС
Тип објекта 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	1. слободностојећи 2. слободностојећи
Категорија објекта 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	1. „В“ 2. „Г“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	123002 зграда за трговину на мало преко 400м ² 100% 222420 и 222410 МБТС, тип С 1х630 (1000) kVA 100%
Бруто развијена површина објекта 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	78,63х35,40 бруто површине 2.440,00м ² нето површина 2107,99 м ² типска МБТС димензија 5,14х3,37=17,32 м ²
Спратност 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	П+0 П+0
Спратна висина: 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	5,35-6,32 m 2,40
Висина објекта: 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	6,90m 2,90 m Кота пода објекта +0,15m Кота пода објекта: +0,06m
Индекс заузетости 1.трговина на мало-супермаркет 2.трафо станица МБТС	30,35% 0,28% укупно 30,63%
Индекс изграђености	0,30
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни
Прикључак на јавни пут Унутрашња саобраћајница Паркинзи	- прикључак из улице М. Тита на кп. бр. 10895 к.о. Врбас- град, ширине 9,0 m - прикључак из улице V Пролетерске бригаде на кп. бр. 10906 к.о. Врбас- град –ширине 6,0 m - унутрашња саобраћајница ширине 3,50 m - 115 паркинг места унутар парцеле

4. Остали услови:Извод из Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/2011 и 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 објекта

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.

Радни простори у оквиру других намена

Радни простори ван радних зона реализоваће се на основу урбанистичких пројеката појединачних локалитета, у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

Нове радне просторе могуће је планирати и у оквиру намене породичног, мешовитог и вишепородичног становања, уз услов да немају негативне еколошке утицаје на околне садржаје, да нису велики потрошачи капацитета комуналне инфраструктуре, да су добро саобраћајно опслужени и да величина комплекса не прелази 1 ha.

У оквиру централних функција пословање је могуће за делатности трговине, угоститељства и услужног занатства које не захтева веће складишне просторе и велики транспорт.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална величина парцела за лоцирање радног простора у радним зонама је 1000,00 m² или се задржава постојећа. Максимална површина се не условљава.

Изузетак од овог правила представља део блока „95, где се прихватају постојеће парцеле формиране за планирану намену.

Положај објекта 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 објекта 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 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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру / водоводну мрежу, канализациону мрежу, хидрантску мрежу, атмосферску канализацију, прикључак на електроенергетску мрежу, прикључак на гас, и прикључак на ТК мрежу/ прибављени приликом израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације на к.п. 5247 к.о. Врбас-град за изградњу објекта за трговину на мало-супермаркета и за изградњу трафо станице МБТС тип С 1х630 (1000) кVА. број 10-714/2-17 од 20. 01. 2017 године:

Услове су доставили: ЈП „Србијасгас“ , број 06-01/368-1 од 24.01.2017 године;

ЈП. „Врбасгас“Врбас, број ДВ 02-67-1/2017 ОД 25. 01.2017. године;

ЈП. „Склоништа“ Београд, број 42-1/17 од 26.01.2017. године;

ЈП. „Путеви Србије“ Београд, број 953-1610 од 24.01.2017. године;

Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад, број 20/2017 од 30.01.2017. године;

Предузеће за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ регија Нови Сад, број 7030-29938 од 30.01. 2017. године;

„Електромрежа Србије“ Београд ад., број 0-1-2-123 НС/1 од 31.01.2017. године;

ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА, огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0.-Д.07.07.-21464/2-17;

Републички хидрометеоролошки завод , Београд, број 922-3-3/2017 од 27. 01.2017. године;

Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ а. д., број 1/2017-573 од 01.02.2017. године;

Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 03-63/2-2017 Од 26.02.2017 године;

Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад, број 140-501-204/2017-05 од 03.02.2017. године;

МУП, сектор за ванредне ситуације у Новом Саду, број 217-1249/17 од 31.01. 2017. године;

ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број I-197/7-17 од 27.02.2017 године;

ЈКП „Комуналац“ Врбас, број 02-1708 од 07.02.2017 године;

Одељење за комуналне и грађевинске послове, саобраћајно-техничке услове, број 351-2-139/2017-IV-06 од 17.02.2017. године;

Одељење за комуналне и грађевинске послове, услови за прикључење на атмосферску канализацију, број 351-6-6/2017-IV-06 од 23.03.2017. године;

Општина Врбас, Општинска управа, Одељење за заштиту животне средине и енергетски менаџмент, број 501-5-11/2017- IV/07 од 26.01.2017. године;

6. Подаци о осталим постојећим објектима на парцели:

Постојеће објекте (девет, површине 3801,00м²) порушити у целости.

7. Остала приложена документација: Копија плана број: 952-04-97/17 од 24.05.2017.

К.П. број 5247 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

8. Саставни део локацијских услова: Идејно решење број: П-6-4/17-ГС од априла 2017. године израђено од стране АТЕЉЕА АП ДОО Врњачка Бања огранак Београд , Јурија Гагарина 28а/20 Београд.

9. Рок важности локацијских услова:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се издају на основу члана 53а. став 1., 55. и 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 и 98/2013-одлука УС 132/2014 и 145/2014).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, уз уплату локалне административне таксе у износу 500,00 дин. на жиро рачун бр. 840-0000742251843-73 позив на број 97- 57-240.

ДОСТАВИТИ:

1. подносиоцу захтева
2. имаоцима јавних овлашћења
3. архиви

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА,
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Данијела Вујачић, дипл.правник