

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-8595-LOCH-2/2017
Дана: 05.06.2017. године
ВРБАС

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта, за трговину на велико и мало, спратности П+0, на катастарској парцели бр. 6999/1 к.о. Врбас-град у улици Миливоја Чобанског бр. 103 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 објеката („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 в.д. Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 01.06.2017. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО ,
СПРАТНОСТИ П+0 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 6999/1 К.О. ВРБАС-ГРАД,
У УЛ. МИЛИВОЈА ЧОБАНСКОГ БР. 103 У ВРБАСУ

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	6999/1 К.О. Врбас-град
Површина катастарских парцела	572,00 m ²
Власник	[REDACTED]
Место градње	Врбас
Улица и број	ул. Миливоја Чобанског бр. 103

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 „73“
Планирана зона	Породично становање

3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	трговина на велико и мало
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„Б“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	123001 100 %
Бруто изграђена површина објекта	186,00m ² постој. стамбени објекат који се руши 189,20m ² нови пословни објекат
Спратност	П+0 са галеријом
Спратна висина:	2,80 m галерија 2,20 m
Висина објекта:	слеме:6,89m венац: 3,30m Кота пода објекта: +0,20
Индекс заузетости	33,07%
Индекс изграђености	0,33076
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни објекат
Материјализација фасаде крова	Фасадни малтер цреп

4. Остали услови:

Извод из Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/2011 и 11/2014):

„..... Врста и намена објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објекта, стамбено-пословних објекта, **пословних објекта**, објекта услужног занатства, помоћних објекта, објекта јавне намене, верских објекта, спомен обележја, спортско рекреативних објекта, објекта социјалне заштите, објекта 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 објекат 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 објекта 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 објекта 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

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 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....**

Измене Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 11/2014:

„ Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50 m од међне линије,“ додаје се: „ **или на међну линију уз писмену сагласност власника суседне парцеле.**“

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 објекат 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 објекат на парцели може бити пословни или помоћни за потребе становања (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, оgrade 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....

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 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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

- Технички услови и подаци за израду техничке документације, број услова: ДВ 02-483-1/2017 године од 02.06.2017. године, издати од стране Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.
- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу, за пословни објекат, број услова: 02-7060 од 25.05.2017. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.
- Технички услови за пројектовање и прикључење пословног објекта на електроенергетску мрежу, дати су условима број: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-129525-17 израђени 19.05.2017.године, издати од стране Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
- Саобраћајно-технички услови за пројектовање и укрштање инфраструктуре са путевима у надлежности општине Врбас, за потребе издавања локацијских услова за изградњу прикључка на н.н. електро мрежу за пословни објекат, број услова:351-6-16/2017-IV/06 израђени 22.05.2017. године, издати од стране Одељења за комуналне и грађевинске послове Општинске Управе Врбас;

6. Остала приложена документација:

- Копија плана број: 952-04-69/17 од 06.04.2017. К.П. број 6999/1 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.
- Саставни део локацијских услова: Идејно решење број: БП-03/17 од фебруара 2017. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас из Врбаса, улица Ивана Милутиновића бр.89а.

7. 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 В.Д. НАЧЕЛНИКА,
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Смиљана Томашевић