

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-12268-LOC-1/2017
Дана: 25.05.2017. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву, [REDACTED] кога по овлашћењу заступа [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+О, на катастарској парцели број 2589/1 к.о. Куцура, у Куцури, улица Бранка Ћопића број бб, 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 и 77/2015 и 58/16) и Плана генералне регулације насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07 и 16/12) и Решења в.д.начелника Општинске управе Врбас број 031-189/2017-IV/03 од 05.05.2017. године, доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+О НА К.П. БР. 2589/1 К.О. КУЦУРА, УЛИЦА
БРАНКА ЋОПИЋА БРОЈ ББ, У КУЦУРИ

1. Подаци о катастарској парцели

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Број катастарске парцеле и назив к.о. | 2589/1 к.о.Куцура |
| Површина катастарске парцеле | 615 m ² |
| Власник-корисник парцеле | [REDACTED] |
| Место градње | Куцура |
| Улица и број | [REDACTED] |

2. Плански документ

| | |
|---------------------|---|
| Издаје се на основу | План генералне регулације насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07, 16/12) |
| Просторна целина | Блок „57“ |
| Планирана зона | Породично становање |

3. Подаци о објекту који се гради

| | |
|---|--|
| Намена објекта | Становање |
| Тип објекта | Слободностојећи |
| Категорија објекта | „А“ |
| Класификациони број објекта и процентуална заступљеност | 111011 |
| Бруто развијена површина | 103,50 m ² |
| Нето површина | 81,69 m ² |
| Спратност | П+О |
| Индекс заузетости | 17% |
| Да ли је објекат главни или други | Главни објекат |
| Прикључак на јавни пут | Постојећи прикључак из улице Бранка Ћопића |

3. Остали услови: Извод из Плана генералне регулације насеља Куцура

„... 2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Трансформација блокова је започета у блоковима 14, 15, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 57, 59, 61. Код блокова који се трансформишу формира се нова улица кроз средиште блока, паралелно са ободним улицама, постојећим каналом / у блоковима 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/. Минимално растојање од ивице канала / са обе стране / до најближег објекта је 5,00 m, а намењено је инспекционој стази, ради одржавања канала.

2.1.1. Врста и намена објеката

У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, породичних стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених објеката, пословних објеката, вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено-пословних објеката, објеката услужног занатства, помоћних објеката, објеката јавне намене, верских објеката, спомен обележја, спортско рекреативних објеката, објеката социјалне заштите, објеката 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 објект на парцели. Максималан број станова, односно независних јединица је четири, и ако постоји пословни простор, у породичном стамбеном објекту, укупан број јединица је четири.

У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката 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 објеката 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 појединачне локације радних садржаја 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.

2.1.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објект може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објект 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.

Ако се економски објект једне парцеле непосредно граничи са стамбеним објектом суседне парцеле објекти могу бити удаљени најмање 15,00 m. Изградња објеката за смештај стоке у непосредној близини комплекса јавне намене (школе, обданишта, здравствене установе и др.) условљава се на удаљености од минимално 50,00 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Грађење економских објеката на парцели са елементима пољопривредног домаћинства у оквиру економских дворишта и грађење помоћних објеката, која се

непосредно граниче са деловима суседних парцела, не може бити на растојању од границе суседне парцеле мањем од 1,00 m. Растојање може бити мање уз сагласност власника суседне парцеле.

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

На катастарским парцелама, унутар блокова, које се користе као пољопривредно земљиште, дозвољена је изградња стакленика, пластеника, бунара и других објеката у функцији ратарске пољопривредне производње, повртарства, воћарства и слично, под условом да је обезбеђено право службености пролаза на јавни пут. Минимална удаљеност оваквих објеката од међних линија је 3,00 m и за исте се не примењују дозвољене вредности индекса заузетости.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем / преко приватног пролаза / растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

Слободно стојећи објекат се поставља на 0,00 -1,00 m од границе парцеле претежно северне оријентације, односно, на минимално 2,50 m од границе парцеле претежно јужне / односно источне / оријентације.

Двојни објекат се поставља на минимално 4,00 m од бочне границе парцеле.

Објекат у прекинутом низу се поставља на минимално 3,00 m од бочне границе парцеле.

За градњу објеката на мањем растојању од претходно прописаног прибавити писмену сагласност / оверену у суду / сагласност власника суседне парцеле.

2.1.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

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.

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

2.1.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичних и вишепородичних објеката / стамбено-пословни и пословно стамбени / је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк.
Максимална висина слемена објекта је 12,00m;

Пословни објекат је спратности По+П+1, а укупна висина објекта је максимално 9,0 m; Економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк / ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку /, а максималне висине 7,0 m; Помоћни објекат је максималне спратности П / приземље /, а максималне висине 4,0m. За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- ако се у приземљу налазе локали кота пода приземља може бити максимално 0,2m у односу на коту тротоара (денивелација до 1,2m се савладава унутар објекта)

2.1.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и оградавање парцеле

Најмања дозвољена ширина колско-пешачког прилаза за грађевинску парцелу намењену породичном становању је мин. 2,50m, а за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,00m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. 4,00 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног / производног објекта / мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,50 m, односно у складу са потребама возила која се користе. При обезбеђивању прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, те постоји потреба за смештај већег броја возила може се у уличном коридору, у ширини парцеле одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремети коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине 1,60m.

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

Зидана непрозирна ограда између суседа подиже се макс. висине 2,00m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,60m која се поставља по катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Дозвољено је преградавање функционалних целина (стамбени, економски део, економски приступ, окућница итд.) а висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

2.1.9. Архитектонско и естетско обликовање појединачних елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентирани објекте услове даје Завод за заштиту споменика културе. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Примена природних материјала: фасадне опеке, камена, малтерисане и бојене фасаде. Тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 30-40°, у зависности од кровног покривача / тегола, цреп /.Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално /кровна баца /.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

2.1.10. Заштита суседних објеката

Испади на стамбеном објекту : не могу прелазити грађевинску линију више од 1.60м, односно регулациону линију више од 1.20м и то на делу објекта вишем од 3.00м.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија 3.00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0.90м,

Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0.90м улазе у основни габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни и задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се објекат поставља на заједничку међу / границу / не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе/ решење је калкански зид, двоводни кров, једноводни кров са падом кровних равни у сопствено двориште/.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,80м, површине до 0,8м².

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%...“

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

-Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта П+О у Куцури, улица Бранка Ћопића број бб, парцела број 2589/1, к.о. Куцура: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-127213/17 од 18.05.2017. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

-Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта П+О, у Куцури, ул. Бранка Ћопића бр.66, парцела број 2589/1, к.о. Куцура, број услова: 02-6828 израђени 19.05.2017. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.

6. Остала приложена документација:

Копија плана број: 952-04-88/2017 од 09.05.2017. за К.П. број 2589/1 К.О. Куцура, издата од стране РГЗ -СКН из Врбаса (размера 1: 2880).

Катастарско топографски план број: 01-326/2017 од 18.04.2017, К.П. 2589/1 К.О. Куцура, издат од стране “GEOWork“ доо, Лењинова 20. Кула.

7. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број: БП-20/17 од априла 2017. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр.89а.

8. 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**

Данијела Вујачић, дипл. правник

