

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И
СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број : ROP-VRB-19847-LOC-1/2017
Дана : 25.07.2017. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено пословног објекта, По+П+2+Пк, на катастарским парцелама бр. 6340, 6336, 6335/3 к.о. Врбас-град, у Врбасу, у улици Густава Крклеца бр. 24, 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) Плана детаљне регулације блока 44 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“. бр. 06/07 и 2/11) и Решења в.д. начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 01.06.2017. године, доноси:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По+П+2+Пк,
НА К.П. БР. 6340, 6336, 6335/3. К.О. ВРБАС-ГРАД, У УЛИЦИ
ГУСТАВА КРКЛЕЦА БР. 24 У ВРБАСУ**

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	6340, 6336, 6335/3 к.о. Врбас-град
Површина катастарских парцела	403,00 m ² ; 410,00 m ² ; 213,00 m ² ; Σ=1026.00 m ²
Власник/подносилац	[REDACTED]“
Место градње	Врбас
Улица и број	Густава Крклеца бр. 24

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана детаљне регулације блока 44 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“. бр. 06/07 и 2/11)
Просторна целина	Блок „44“
Планирана зона	стамбено-пословни садржаји
Да ли је потребна даља планска разрада	не

3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	Стамбено-пословна
Тип објекта	Објекат у низу
Категорија објекта	„В“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	112222 76,78% становање 123002 23,22% пословање
БРГП објекта надземно	2663,39 m ²
Укупна бруто изграђена површина	3043,96 m ²
Укупна нето површина	2573,34 m ²
Површина земљишта под објектом	629,96 m ²
Спратност	По+П+2+Пк
Спратна висина	2,90 m
Висина објекта: слемена	17,94 m
Кота пода приземља, подрума	+0,20 m; кота подрума -2,46 m
Број функционалних јединица/станава	19 станава, 2 локала и гаража
Број паркинг места	19
Индекс заузетости	61,39%
Индекс изграђености	2,59
објекат главни или други на парцели	главни
Број катастарских парцела преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру	Улица Густава Крклеца бр. 10887/1 к.о. Врбас-град
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

4. Остали услови: Извод из Плана детаљне регулације блока 44 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“. бр. 06/07 и 2/11) на основу којег се издају услови:

„...СТАМБЕНО-ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКЕ ЗОНЕ - СПТ1, 2, 3, 4, 5, 6
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

Грађевинска линија:

1. На регулационој линији контактне површине трга, за зону СПТ1

☐ У свему према графичком прилогу

2. На уличној регулацији, за зоне СПТ3 и 5. У непрекинутом низу, на месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална

☐ У свему према графичком прилогу

3. У урбанистичкој зони СПТ3, на катастарским парцелама бр. 6316, 6322, 6324 и 6326 дозвољена је изградња другог пословног објекта на парцели који ће бити оријентисан према објекту Саборног православног храма, за који је грађевинска линија 8,0 м повучена у однос у на линију регулације контактне пешачке стазе према објекту Храма и 4,0 м у односу на границу парцеле суда (к.п. 6316)

☐ У свему према графичком прилогу

Дубина тракта објекта:

- За објекте према регулацијама улица Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита максимална дубина тракта је 14,00 м

- За пословне објекте у урбанистичкој целини СПТ3 максимална дубина тракта је 8,00 м према објекту храма и 7,00 м према објекту МУП-а (к.п.6326)

- За делове објеката у урбанистичкој целини СПТ3 који гравитирају према јавним пешачким површинама, максимална дубина тракта је 10,00 м

Дозвољена спратност:

1. За стамбено-пословни објекат:

- По+П+2+Пк – у улици Народног фронта и Густава Крклеца, за зону СПТ3 и **део СПТ4**
- По+П+3+Пк – у улици Маршала Тита и Густава Крклеца, за део зоне СПТ4
- По+П+4+Пк – за објекат у зони СПТ1, СПТ2 и за зону СПТ5

2. За пословни објекат у зони СПТ3: П+1

Висина надзитета за поткровне етаже: - Максимум 1,60 м

Степен заузетости и коефицијент искоришћености:

- Одређује се по појединачној парцели на основу грађевинске линије и спратности дефинисане у графичком прилогу бр.3:

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

Тип крова: - Кос кров са нагибом кровних равни према улици

Тавански простор: - тавански простор се може користити као корисни стамбени простор, без надзитета.

Паркирање:

- По стандарду: -за стамбени део- 1 стан/ 1 ПМ
70 м² БРГП/ 1 ПМ

Приступ парцели: - За парцеле које немају слободан излаз на саобраћајну површину обавезано је оставити колски прилаз минималне ширине 2,50 м. За објекте у низу препоручује се ајнфорт пролаз.

Ограђивање парцеле:

- Дозвољено је ограђивање транспарентном оградом до максималне висине 1,60 м, са максималном висином зиданог парапета до 0,50 м или заштитном живом оградом до максималне висине 1,60 м, за зоне СПТ3, 4, 5
- Ограђивање парцеле није дозвољено у урбанистичкој зони СПТ1 и СПТ3 на деловима парцела испред пословних објеката према Храму.

Остало:

- За урбанистичке целине СПТ3, **СПТ4**, и СПТ5 дозвољена је доградња, надградња и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља на постојећим објектима, али се препоручује изградња новог објекта по урбанистичким параметрима за одређењу зону, по правилима за изградњу нових објеката. На постојећим објектима могућа је пренамена и адаптација објекта у оквиру постојећих габарита.
- Изузетак од овог правила чини објекат у урбанистичкој целини СПТ3, на катастарској парцели бр. 6315, који планом није предвиђен за рушење и изградњу новог објекта, већ је могућа адаптација, доградња и надградња постојећег објекта.
- Уколико у овим зонама дође до препарцелације две или више парцела ради изградње, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за изградњу јер постоји могућност промене

геометрије објеката и дубина тракта у одређеним зонама и на одређењим катастарским парцелама. Свака промена мора бити у складу са општим правилима регулације и изградње и посебним правилима за зону у погледу намене, максималне дубине тракта објекта према улицама Народног фронта, Густава Крклеца и Маршала Тита и спратности објекта где нису дозвољена одступања. Урбанистички пројекат се доставља Комисији за планове на увид.

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

- Технички услови и подаци за израду техничке документације и изградњу гасног прикључка , број услова: ДВ 02-701-1/2017 године од 24.07.2017.године, издати од стране Јавног предузећа за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.
- Технички услови за пројектовање и изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу, број услова: 02-9207 од 12.07.2017. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.
- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта на ел. мрежу у Врбасу, на катастарским парцелама 6340, 6336, 6335/3 к.о. Врбас-град, у улици Густава Крклеца бр. 24 у Врбасу, број услова: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-178237/2017 од 12.07.2017. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
- Противпожарни услови за изградњу стамбено-пословног објекта По+П+2+Пк, у Врбасу у улици Густава Крклеца бр. 24, на катастарским парцелама бр. 6340, 6336 и 6335/3 к.о. Врбас-град, 09/22/2/1 број услова: 217-9312/17 израђени 12.07.2017.године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

6. Остала приложена документација:

- Копија плана парцеле бр. 6340, 6336, 6335/3 к.о. Врбас-град, број 952-04-145/17 од 07.07.2017. године издате од стране РГЗ-СКН из Врбаса.

7. Саставни део локацијских услова:

- Идејно решење број: ИДР- 03/2017 од јуна 2017. год. израђено од стране ПБ. „ФАБРИКА АРХИТЕКТУРЕ“ Булевар Ослобођења 30а Нови Сад;
- Решење о рушењу бр. 351-449/2017-IV/05 од 28.04.2017. постојећег породично стамбеног објекта бруто развијене грађевинске површине 162,00 m² и помоћног објекта површине 16,8 m² .

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: Против овог закључка може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, преко надлежног органа, 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.

**ПО ОВЛАШЋЕЊУ В.Д. НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Смиљана Томашевић

Доставити:

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