

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-24241-LOC-1/2017
Дана: 21.08.2017. године
ВРБАС

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

[REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију-измену уличне фасаде пословног простора у приземљу стамбене зграде за колективно становање, на катастарској парцели 6252 к.о. Врбас-град, у Врбасу, улица Маршала Тита бр. 77, 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 детаљне регулације блока 35 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/05) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 24.07.2017. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ – ИЗМЕНУ УЛИЧНЕ ФАСАДЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ПРИЗЕМЉУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 6252 К.О. ВРБАС-ГРАД, У ВРБАСУ У УЛ. МАРШАЛА ТИТА БР. 77.

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	6252 К.О. Врбас-град
Површина катастарске парцеле	2705 m ²
Власник	[REDACTED]
Место градње	Врбас
Улица и број	Маршала Тита бр. 77

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана детаљне регулације блока 35 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/05)
Просторна целина	блок „35“
Планирана зона	Зона колективног становања са комерцијалним садржајима

3. Подаци о објекту који се гради

Намена објекта	колективно становање са пословањем
Тип објекта	у низу
Категорија објекта	„Б“ стамбена зграда
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	112221 – 94,8 % 123001 - 5,2% пословни простор
Бруто развијена површина	56,00m ²
Спратност	пословни простор у приземљу стамбене зграде
Спратна висина:	постојећа
објекат:	Уклањање парапетног зида висине 0,50м
	Уградња новог излога и портала са улазним вратима
	ПВЦ профили застакљени двоструким термоизолационим стаклом
материјализација фасаде	Фасадни малтер –прилагођавање постојећој фасади
Индекс изграђености	-
Да ли је објекат главни или други на парцели	део објекта
Прикључак на јавни пут	-

4. Остали услови:

Извод из Плана детаљне регулације блока 35 у Врбасу („Службени лист Општине Врбас“ бр. 03/05):

„ 2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је регулационом линијом, границом урбанистичке целине, ако се објекат налази на овој линији, и/или грађевинском линијом.

Спратност објекта условљена је местом објекта у простору: објекти који гравитирају унутрашњој јавној површини ограничени су на спратност Су+П+2 за Зоне према Улици Народног Фронта, односно Су+П+3 за зоне према улици М.Тита (последња етажа може бити и поткровље). Висина венца изнад приземља је на коти од 4,50 м, а висина кровног венца на коти 10,80 м у зонама према Ул. Н. Фронта, односно 12,60 м у зонама према Ул. М. Тита.

Објекти у целинама које гравитирају главној улици поштују правила која постоје – спратност до П+4, нивелета венца изнад приземља 5,40, нивелета венца на приближно 15,30м на фасадама које гледају према јавним површинама. У приземљима објекта према јавним површинама нису дозвољени испусти, а испусти венаца и архитектонских елемената на фасадама спратних етажа могу бити максимално 0.60 м.

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) изузев у следећим случајевима:

- Излози локала највише 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 м – испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу

- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице, маркизе (по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,5 м, могу прећи грађевинску (регулациону) линију до 1,2 м

- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,5м.

- Конзоле реклама за највише 1,20 м на висини већој од 2,5 м.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу прећи грађевинску (регулациону) линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) 1,2 м уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде, односно 30% стражње фасаде изнад приземља.

Кота приземља објекта може бити највише 0,90 м изнад коте терена. Кад објекат излази на јавну површину и у приземљу има нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 0,90 м се савладава унутар објекта). Ово правило не важи за објекте који се уклапају у постојећу изградњу.

Кота пода сутерена је, због могућег повишеног нивоа подземних вода, максимално 1,80 м испод коте терена. Из истог разлога посебно обратити пажњу на обезбеђивање објекта од високог нивоа подземних вода.

Објекте, с обзиром на значај овог простора за град, треба градити од квалитетних и постојаних материјала. Кровове предвидети двоводне или вишеводне, са кровним покривачем од црепа, а висину слемена ограничити висином околних објеката.

Код изградње нових објекта предвидети вертикалне техничке шахтове за инсталације, који су и предходни услов за гасификацију свих корисника, односно становање и остале намене.

Приликом извођења радова на изградњи нових објекта треба заштитити постојеће објекте у складу са одговарајућим Прописима. Приликом радова испод нивоа терена обавезно је постојеће суседне објекте заштитити АБ дијафрагмама.

Постојећи објекти који се задржавају могу се реконструисати у оквиру својих габарита и на основу правила грађења, општих или предвиђених за поједине зоне

Објекти који су предвиђени за рушење могу се реконструисати у оквиру својих габарита до привођења простора намени.

2.5. ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СЕ РЕКОНСТРУИШУ

Поред правила за реконструкцију објекта која подразумевају:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објекта
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме
- пренамену постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор

... дозвољена је доградња и надградња на свим објектима у оквиру планираног регулативног оквира до граничних вредности параметара коришћења земљишта уз предходну статичку проверу стабилности објекта.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

Објекти који су предвиђени за рушење могу се реконструисати у оквиру својих габарита до привођења простора намени.

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

Није потребно прибављање техничких услова-користе се постојећи прикључци.

6. Остала приложена документација: Копија плана број: 952-04-180/17 од 14.08.2017.

К.П. број 6252 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

Саставни део локацијских услова: Идејно решење број: БП-32/17 од јула 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 460,00 дин. на жиро рачун бр. 840-0000742251843-73 позив на број 97- 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА,
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

ДОСТАВИТИ:

1. подносиоцу захтева
2. архиви