

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-29892-LOCA-2/2020
Дана: 12.03. 2020. године
ВРБАС, Ул. М. Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас, Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтеву Радовановић Ненада Ул. Саве Ковачевића бр. 76, Ловћенац, кога по овлашћењу заступа Вујачић Биљана из Врбаса, за издавање измена локацијских услова за изградњу пословног објекта П+1+Пк у улици Његошева број 19 у Врбасу, на к.п. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град, на основу члана 8ђ, 53а-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, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), руководиоца одељења Смиљана Томашевић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

**за изградњу пословног објекта П+1+Пк у улици Његошевој, број 19 у Врбасу
на к.п. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град
(са прикључцима на комуналну и енергетску инфраструктуру)**

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7440/1 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10938 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	641,00 m²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Његошева број 19
Подносилац захтева / име и седиште	Радовановић Ненад Ул. Саве Ковачевића бр. 76, Ловћенац

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Пословање -канцеларијски простор
Тип објекта	Објекат у прекинутом низу
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини обј.	„В“ категорије, 122012-зграде које се употребљавају у пословне сврхе итд. 25%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	487,00 m² 22,90 m x 7,03 m

Укупна нето површина објекта	384,28m ²
Површина земљишта под објектима постојећим и планираним	320,98m ²
Спратност	П+1+Пк
Спратна висина	2,60m; 2,70m
Висина објекта	Слеме: +9,83m;
	Венац: +7,87m;
	Кота пода: +0,34 m;
Број функционалних јединица	6
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	6
Проценат зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ	24,73 m
Коефицијент заузетости	50 %
коефицијент изграђености	1
Материјализација објекта	тракасти темељи, АБ стубови повезани са серклажима, испуна од гитер блокова, кровна конструкција је дрвена кровни покривач –трапезасти лим демит фасада
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	други објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи колски прилаз из Његошеве улице на кат.парц. бр. 10938 к.о. Врбас-град
Услови и начин прикључења на комуналну инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „60“
Планирана намена/на парцели	породично становање

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа

Врста и намена објеката

„У зони породичног становања дозвољена је изградња: породичних стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, **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 јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, 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...

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...

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 објект 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.

Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели (летње кухиње, гараже, оставе, бунари, септичке јаме, цистерне за воду, оgrade и сл.).

Препоручује се изградња гараже у склопу главног објекта, али се може градити и као независан објекат...”

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и оградивање 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 оградивати 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 оградивати 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 ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградѣ не могу се отварати ван регулационе линије...”

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

- Технички услови за пројектовање и изградњу електроенергетског прикључка за пословни објекат П+1+Пк /канцеларијски простор/ у улици Његошева број 19 у Врбасу, на к.п. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град, број услова: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-69459-20 од 04.03.2020. године, Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **16.772,40 рсд.**

- Технички услови за пројектовање и изградњу канализационог прикључка, укрштање са водоводном мрежом и за потребе прикључења хидрантске мреже за пословни објекат у улици Његошевој, број 19. у Врбасу на к.п. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град, број услова: 02-13564 израђени 18.10.2019. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **3.264,00 рсд.**

- Услови у погледу мера заштите од пожара за изградњу пословног објекта у улици Његошевој, број 19. у Врбасу на к.п. бр. 7440/1 к.о. Врбас-град, број услова: 09/21/1/1 број 217-15257/19 израђени 10.10.2019. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: **17.270,00 рсд.**

VI. Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра

- Копија плана и извод из катастра водова број: 952-04-102-15644/2019 од 04.10.2019. године за катастарску парцелу број 7440/1 к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања/ју пре грађења

Категорија објекта, класификациони број објекта	Помоћни објекат
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	66,0m² димензија 12,9m x 5,08m
Површина земљишта под објектом	66,0 m²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	-

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

▪ За изградњу/извођење радова предметног објекта/објеката **није потребно** покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно није потребна израда студије процене утицаја на животну средину.

IX. Други посебни услови и ограничења на локацији

▪ **Мере заштите од пожара** - инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 22/2019) и правилницима који ближе регулишу изградњу објекта.

▪ **Мере заштите од потреса** - планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

▪ **Цивилна заштита** - објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 92/2011, 93/2012 и 87/2018).

▪ **Заштита природе** - извођач радова/налазач је у обавези да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

▪ **Заштита градитетљског наслеђа** - уколико се у току извођења радова наиђе на „природно добро“ које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Републике Србије и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

▪ **Услови заштите споменика културе** - предметна локација се не налази на катастарским парцелама које су утврђене за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом и не налази се у оквиру претходно заштићене целине.

▪ **Мере енергетске ефикасности** - објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и одлука о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас („Сл. општине Врбас“, број 19/2013 и 22/2015). Објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

▪ **Услови за несметано кретање лица са посебним потребама** - Приликом израде техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

- **Сагласност власника суседних парцела број:** 7451, 7452, 7441/1 и 7439 к.о. Врбас-град. да се објект може поставити на међну линију.

X. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

XI. Саставни део ових Локацијских услова чини:

- Идејно решење број 260-1/2020 од фебруара 2020. године, „0“-главна свеска, израђена од стране Пројектног бироа „BAMING“ Врбас, блок Васиља Копривице 20/10 из Врбаса, главног пројектанта Дулетић Владимира, лиценца број 314 37 23 03;
- Идејно решење број 260-1/2020 од фебруара 2020. године, свеска „1“-пројекат архитектуре, израђено од стране Пројектног бироа „BAMING“ Врбас, блок Васиља Копривице 20/10 из Врбаса, главног пројектанта Дулетић Владимира, лиценца број 314 37 23 03;
- Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

XII. Локацијски услови број ROP-VRB-29892-LOC-1/2019 од 24.10.2019. године мењају се у целости.

Локацијски услови ROP-VRB-29892-LOCA-2/2020 важе две године од дана издавања.

Упутство о правном средству: На издате Локацијске услове број ROP-VRB-29892-LOCA-2/2020 од 12.03.2020. године, може се изјавити Приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре уз уплату локалне административне таксе у износу од 420,00 динара на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“
 - Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор
 - МУП- Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду
3. Архиви