

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-20497-LOCH-3/2018
Дана: 07.09.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

за издавање локацијских услова за изградњу подног складишта, спратности П+0 у улици Маршала Тита 99а у Бачком Добром Пољу на к.п. бр. 755 к.о. Бачко Добро Поље, и на делу к.п. бр 756 к.о. Бачко Добро Поље, 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 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и решења Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу подног складишта, спратности П+0, у улици Маршала Тита број 99а, у Бачком Добром Пољу на катастарској парцели број 755 к.о. Бачко Добро Поље, и на делу катастарске парцеле број 756 к.о. Бачко Добро Поље

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	755 к.о. Бачко Добро Поље
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	756 к.о. Бачко Добро Поље
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	2747,0m ²
Место градње	Бачко Добро Поље
Потес или улица и кућни број	[REDACTED]
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Складиштење житарица
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	А зграда 127121 –зграде за узгој производњу и смештај пољопривредних производа 100%

Укупна бруто изграђена површина	494,71 m² Габаритне димензије 54,55x9,30 m
Спратност	П+0
Спратна висина	5,00 m
Висина објекта	Венац: 4,60 m
	Слеме: 5,50m
	Кота пода објекта мах: +0,20 m
Број паркинг места	На сопственој парцели
Процент зелених површина	мин 20%
Индекс заузетости	34,4%
Индекс изграђености	0,34
Да ли је објекат главни или други на парцели	други
Прикључак на јавни пут	реконструисати постојећи прикључак и доградити према условима одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације насеља Бачког Доброг Поља („Службени лист општине Врбас“ бр. 06/07)
Врста земљишта	грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „Г1“
Планирана намена	Становање средњих густина

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Плана генералне регулације насеља Бачког Доброг Поља („Службени лист општине Врбас“ бр. 06/07)

намена објеката и урбанистички услови коришћења земљишта

Намена објекта је условљена карактером зоне: планирана намена представља преовлађујућу намену. Дозвољена је изградња објеката који нису у супротности са основном наменом зоне и који еколошки или на неки други не угрожавају основну намену.

У зонама намењеним становању, где је предвиђен стамбени и економски део, минимална површина намењена становању је 300 м². економски део („економско двориште“) се налази иза стамбеног дела. Најмања ширина саобраћајног приступа економском дворишту је 3,0м.

Кота приземља може бити максимум 1,2м виша од коте терена. Код нових објеката у чијем се приземљу планира нестамбена намена, кота улаза може бити максимално 0,20м виша од нулте коте (коте прилаза).

Простор парцеле се уређује на основу посебних правила за сваку зону.

Ако се планира изградња објекта чија намена није предвиђена овим планом а није у супротности са основном наменом зоне у којој се планира, обавезна је израда Акта о урбанистичким условима у складу са Законом и Правилником.

правила за изградњу објеката

Планирани објекти се увек налазе у границама своје грађевинске парцеле. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, потребно је извршити препарцелацију, ако је могућа, у складу са правилима за образовање грађевинске парцеле овог плана.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној грађевинској парцели. Помоћни и економски објекти се по правилу граде унутар грађевинске парцеле, сем гараже која може бити изграђена и на регулационој линији. Ако се планира више објеката на парцели укупна изградња треба да буде у складу са условима изградње који важе за поједине зоне.

Положај објекта на парцели условљен је типом изградње у појединим деловима насеља. Главни објекат (према јавној површини – улици) се може градити и на регулационој линији и на бочној граници суседне парцеле (постојећа изградња објеката на „лист“ и „лакат“). **Ако се постојећи објекат који се налази на бочној граници суседне парцеле замењује новим, нови објекат се може градити на граници суседне парцеле без сагласности суседа. Ако се гради објекат на новоформираној грађевинској парцели, може да се гради на бочној граници суседне парцеле уз сагласност суседа, или на минималном удаљењу од 1,0м. Остали објекти морају бити удаљени од суседне парцеле минимално 1,0м.**

Приликом изградње објеката на међи не сме се угрозити статичка стабилност суседних објеката.

Ако се објекат налази на бочној граници суседне парцеле или је од ње удаљен 1,0м, нису дозвољени отвори на тој фасади. Ако је одстојање до бочне границе суседне парцеле 1,0-2,5м, на тој фасади су дозвољени отвори помоћних просторија, са парапетом од минимално 1,8м. Када је растојање минимум 2,5м, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Минимално одстојање објеката од задње границе парцеле је 5,0м, ако је суседна парцела планирана као грађевинска парцела. Ако се на суседној парцели налази економски део у оквиру истог пољопривредног домаћинства дозвољено је градити објекат на граници парцеле.

Минимална спратна висина стамбених етажа је 3,0м. Минимална спратна висина нестамбене етаже, ако се она налази у приземљу, је 4,0м.

Кота приземља може бити денivelисана највише 1,2м од коте 0,00м (кота јавног или приступног пута).

Ако се етажа изводи као поткровље, максимална висина надзетка је 1,60м.

ЗОНА СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Урбанистичке целине **A13, A14, A15, B10, B11, B12, B3, B4, B5, G1, G2, G3**

Претежна намена објеката
становање

Тип објекта слободностојећи, једнострано узидани

Величина парцеле минимална површина 600м²

Урбанистичке условљености
Спратност

максимално П+1+Пк

Максимални степен заузетости парцеле 40%
Хоризонтална регулација

- максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије, ако се објекат не налази на регулационој линији, је 5,0м
- минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 2,5м

Архитектонске условљености:

условљен је кос кров минималног нагиба кровних равни од 30° и са црепом као кровним покривачем, или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова.

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

Није потребно прибављање услова јер се користе постојећи прикључци:

- на водоводну мрежу;
- Није потребно додатно напајање електричном енергијом-постојећи прикључак задовољава потребе новопројектованог објекта;
- Како канализациона мрежа није изграђена, одвођење отпадних вода обезбеђује се путем септичке јаме. Септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала у складу са хигијенско-техничким прописима, тако да се отпадне воде не изливају око ње, а посебно не на земљиште суседних објеката или на јавне површине.
- Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу / треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од објекта. Као септичка јама не може се користити копани бунар.
- Технички услови за прикључење кп. број 755 к.о. Бачко Добро Поље, на постојећу саобраћајницу у улици Бранка Радичевића у Бачком Добром Пољу број услова 351-6-3-1/2018-IV/06 израђени 06.09.2018. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ВРБАС;

VI. Други посебни услови и ограничења на локацији

▪ **Мере заштите од пожара** - Инеститор 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“, бр. 111/2009 и 20/2015) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката.

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

▪ **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.

VII. Остала приложена документација

- Копија плана и потврда број: 952-04-102-1375/18 од 26.07.2018. године за катастарске парцеле број 755 све у к.о. Бачко Добро Поље издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

- **На предметној парцели постојеће објекте бр. 2, 3, 4, предвидети за рушење у целости:**
 - објекат број 1- укупне површине 422,00м² се задржава
 - објекат број 2- укупне површине 116,00м² је предвиђен за рушење,
 - објекат број 3- укупне површине 149,00м² је предвиђен за рушење,
 - објекат број 4- укупне површине 145,00м² је предвиђен за рушење,
 - укупно 410,00м² предвиђено за рушење**
 - објекат број 5- укупне површине 4,00м² се задржава
 - објекат број 6- укупне површине 27,00м² се задржава

X. Саставни део ових Локацијских услова чини: Идејно решење број А-2018-0002-ИДР од јула 2018. године, израђено од стране ALIQUANTUM DOO, NOVI SAD, Пројектовање и Инжењеринг, Трг Републике 20, Нови Сад, главног пројектанта Зоран Рашевић, лиценца број 300 Ј 765 11, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења.

XI. 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.

Упутство о правном средству: На издате Локацијске услове број ROP-VRB-20497-LOCH-3/2018 од 07.09.2018. 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 400,00 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:
 - Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове општинске управе Врбас;
3. Архиви