

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-10232-LOC-1/2018
Дана: 16.05.2018. 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 реконструкцију и санацију објекта Геронтолошког центра и изградња надстрешнице на тераси поткровља у улици Маршала Тита бр. 34, на катастарској парцели број 5196 к.о. Врбас-град у Врбасу, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и санацију објекта Геронтолошког центра и изградња надстрешнице на тераси поткровља у улици Маршала Тита број 34, на катастарској парцели број 5196 к.о. Врбас-град у Врбасу

1. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5196 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10895 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	5.975,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или Улица и кућни број	Маршала Тита број 34
Носиоц права на земљишту	[REDACTED]
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

2. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Смештај, исхрана, нега и лечење старијих особа
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„В“

Класификација објекта и учешће у укупној површини објекта	126416-установе са комбинованом услугом смештаја, исхране, неге и лечења за старије особе или хендикепирана лица 100%
Укупна бруто изграђена површина Нето површина	1676,39 m ² 1340,78 m ²
Спратност (max)	I део главног објекта: Су+П+1+Пк II део главног објекта: П+0 Помоћни објекти: П+0
Спратна висина (max)	Главни објекат: 3,10 m Помоћни објекти: 2,60 m
Висина објекта	<u>главни о. вешерница гаража</u> Венац: +6,55 m; +2,83 m; +3,38 m
	Слеме: +12,87 m; +5,08 m; +7,25 m
	Кота пода главног објекта: +1,15 m
Број паркинг места	Постојећи
Процент зелених површина	Постојећи
Индекс заузетости	Постојећи
Индекс изграђености	Постојећи
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни и помоћни објекти (вешерница и гаража) на парцели
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак
Предвиђени радови – реконструкција, санација и надградња	Реконструкција санитарних чворова у приземљу и првом спрату главног објекта (проширење улазних врата, фарбање и замена подне и зидне керамике); затим, израда нових тротоара око објекта, прилазних стаза и прилазне рампе; замена фасадне столарије; бојење унутрашњих просторија у приземљу и на првом спрату до 1,50 m висине; бојење фасаде главног и помоћних објеката. Санација дела кровне конструкције главног објекта (постављање хидроизолације и новог кровног покривача од црепа), равне кровне терасе (замена хидроизолационих и термоизолационих слојева и облоге од керамике) и крова на помоћним објектима (вешерница и гаража). Санација унутрашњег и спољног степеништа. Наткривање кровне терасе у поткровљу главног објекта. Израда громобранских инсталација.

3. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације за насељено место Врбас („Службени лист општине Врбас“, број 03/2011, 11/2014)
Врста земљишта	Грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „22“
Планирана намена	Површине и објекти јавне намене – социјална заштита

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

4.1. Правила уређења

„Јавним службама се омогућује остваривање одређеног вишег нивоа квалитета живљења и развоја града на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем у региону...“

Заштита одраслих и остарелих лица

„Геронтолошки центар Врбас у свом саставу има Клуб за дневни боравак старих и одраслих лица и Дом за старе.

Капацитет дома за старе (75 лежаја) одговара садашњим потребама насеља. На постојећој локацији постоје услови за просторни развој ове установе. Доградњом новог крила (око 1000 m²) могуће је обезбедити довољан капацитет за општину Врбас и део региона до краја планског периода.

Постојећи Клуб за дневни боравак старих и одраслих лица одговара потребама корисника и служби кућне неге...“

4.2. Правила грађења

Врста и намена објеката

„Доминантни садржаји у домену јавних служби су култура, здравство, просвета, **социјална заштита**, информисање, административно – управни центри и слично.

Постојећи појединачни објекти јавних служби (чија се функција одвија претежно у затвореном простору) **могу се реконструисати и доградити (надоградити), уз поштовање важећих норматива за димензионисање изграђених и слободних површина, утврђених за одређену област, и у складу са режимом простора у окружењу, на основу Плана генералне регулације.**

У случају изградње нових објеката на комплексу Нове болнице обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат, а заузетост планираног комплекса да не прелази 40%.“

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

„Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле), слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

У односу на границе суседних парцела објекти се постављају у складу са режимом простора у окружењу и специфичностима намене објеката јавних служби, а на основу Плана генералне регулације.“

Индекс заузетости парцеле

„У складу са **условима који су дефинисани за преовлађујућу намену** уз поштовање одговарајућих критеријума и норматива.“

Дозвољена спратност и висина објекта

„Објекти и комплекси намењени јавним службама **димензионишу се у складу са нормативима...**“

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

„На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости. Дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај

домара.

Дозвољава се изградња другог објекта на парцели пратећих, помоћних, комуналних, инфраструктурних и сл. уз исти степен заузетости.“

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели,
простора за паркирање возила и ограда парцеле

„Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 3,0 m.

Паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Грађевинске парцеле могу се оградити зиданом, или транспарентном оградом до висине 2,20 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.“

4.3. Смернице и услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности под претходном заштитом

„...Услови заштите

Услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште одреднице, на евидентираних карактеристике-специфичности насеља и посебне услове очувања, одржавања и коришћења што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство. Услови заштите односе се на све категорије добара.

Општи услови заштите

- очување евидентираних визура, реперних објеката
- очување постојеће уличне матрице, регулационих елемената и парцелације, просторне организације и целовитости
- поштовати принципе изградње карактеристичне за старо језгро по питању позиције објекта, волумена, спратности, величине парцеле, облика крова, материјала, архитектонских елемената и сл.

Посебни услови заштите

САКРАЛНА АРХИТЕКТУРА

- намена споменичке целине и објекта мора бити оригинална и строго у складу са њиховом споменичком вредношћу;
 - споменичкој целини и објектима, мора се обавезно обезбедити одговарајућа контактна зона као простор у којем се врши усклађивање и прелаз урбанистичких и архитектонских облика;
 - очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера;
 - забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- за сваку интервенцију је потребно консултовати надлежни Завод за заштиту споменика културе и упутити захтев за издавање мера техничке заштите. (Не дозвољава се обнављање сакралних објеката без учествовања конзерваторске службе!)

ПРОФАНА АРХИТЕКТУРА

- чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, традиционалних грађевинских материјала као и других карактеристичних елемената које поседују поједини објекти, а који ће се детаљно утврдити путем мера техничке заштите;
- забрана извођења радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- девастиране објекте обновити на основу сачуваних обликовних елемената и историјских података;
- постојеће, одговарајуће функције могуће је допунити новим, које морају бити усаглашене са економским, социјалним, друштвеним и осталим потребама становништва, а да се при

томе задржи специфичан карактер објеката;

- урбано санирање, које би обухватало уклањање евидентираних објеката који су сувише оронили или који поседују само појединачне елементе а за које је утврђено да имају архитектонске или историјске вредности (нпр.аутентични излози), може се изводити само уз консултације и сагласност службе заштите и уз претходно техничко снимање како би се исти штитили кроз техничку документацију ради истраживања, праћења типологија настанка и развоја.

ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, заштитита постојећих профила улица, начина позиционирања објеката, лимитирана спратност на уличној регулацији

- није дозвољено спајање већег броја парцела у циљу масовне изградње или реконструкције; парцеле у заштићеним зонама могу се повећавати спајањем, само у случају када се ради о значајнијем јавном градском садржају и то под посебним условима, нити је дозвољено увлачење грађевинске линије са циљем постизања нових целина у централној зони

- изузетно се могу дозволити измене регулационе матрице у смислу увођења нових уличних пешачких праваца (или колских прилаза) у оквиру пројекта ревитализације појединих градских блокова и уколико се оваквим интервенцијама не угрожава градитељско наслеђе

- у блоковима у којима се дозвољава изградња на новим парцелама, треба спроводити у потпуности принципе изградње који су карактеристични за старо језгро по питању позиције објекта, волумена, спратности, величине парцеле, облика крова, материјала, архитектонских елемената и сл.

- посебно постоји потреба за детаљнијим археолошким истраживањима зоне центра града и, нарочито, периферије ради прикупљања сазнања о настанку и развоју насеља базираних на систематским истраживањима а не искључиво путем случајних налаза; посебно се морају обавезати потенцијални инвеститори (приватни и друштвени) да приликом обављања земљаних радова обезбеде археолошки надзор и заштиту евентуалних налаза

- у границама заштићене зоне не смеју се планирати војно стратешки објекти, депоније смећа или отпадног материјала.

- **у заштићеној зони могу се планирати радови на конзервацији, рестаурацији, адаптацији, санацији, ревитализацији, реконструкцији и замени дотрајалих објеката само на основу прибављених посебних услова**, конзерваторског пројекта и одобрења за обнову културних добара издатих од стране надлежне службе заштите

- инфраструктурна опремљеност зоне под заштитом може се планирати само под посебним условима и уз сагласност службе заштите

- урбано санирање, које би обухватало уклањање евидентираних објеката који су сувише оронили или који поседују само појединачне елементе а за које је утврђено да имају архитектонске или историјске вредности, може се изводити само уз консултације и сагласност службе заштите и уз претходно техничко снимање како би се исти штитили кроз техничку документацију ради истраживања, праћења типологија настанка и развоја...“

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

▪ Услови за реконструкцију и санацију објекта Геронтолошког центра у Врбасу, Улица Маршала тита 34, к.п. 5196 к.о. Врбас-град, дати су у условима број 03-328/2-2017 од 26.02.2018. године, издате од стране Р. Србија, АП Војводина, Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин, Штросмајерова 22, Петроварадин.

▪ Услови у погледу мера заштите од пожара за реконструкцију и санацију објекта геронтолошког центра и изградњу надстрешнице на тераси поткровља, у улици Маршала Тита бр. 34, на катастарској парцели број 5196 к.о. Врбас-град у Врбасу, број услова: 09/22/2/1 број 217-6464/18 израђени 10.05.2018. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

▪ Није потребно прикупљати услове за прикључење од имаоца јавних овлашћења јер

постојећа инфраструктура у потпуности задовољава.

6. Други посебни услови и ограничења на локацији

▪ **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, 92/2015 и 93/2012).

▪ **Енергетски услови** - у складу са чланом 30. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014) исходovati енергетску дозволу у даљој фази.

7. Остала приложена документација

Копија плана број 952-04-71/2018 од 25.04.2018. за к.п. број 5196 к.о. Куцура, издата од стране РГЗ -СКН из Врбаса (размера 1:500).

Сагласност Геронтолошком центру Врбас број 46-721/2017 од 22.11.2017. године, издате од стране Р. Србија, АП Војводина, Покрајинска влада, Булевар Михајла Пупина 16, Нови Сад.

8. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број: БП-15/18 од марта 2018. године израђено од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а. из Врбаса, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07, као и услови за пројектовање прибављени од имаоца јавних овлашћења.

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.

Упуство о правном средству:

На издате Локацијске услове број ROP-VRB-10232-LOC-1/2018 од 16.05.2018. 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
 - Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин
 - МУП Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду
3. Архиви