

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, стамбене послове,  
заштиту животне средине и енергетски менаџмент  
Број: ROP-VRB-21046-LOCH-2/2019  
Дана: 11.09. 2019. године  
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву Д.О.О. „СПИРАЛА - ИНВЕСТ“ из Врбаса, ул. Бачка бр. 70, Врбас, које по овлашћењу заступа Биљана Вујачић из Врбаса, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+1 и помоћног објекта П+0 у улици Десанке Максимовић бр. 5, у Врбасу, на к.п. бр. 7940/2 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 и 37/2019), 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) на основу члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас (Сл. лист општине Врбас, број 6/19) и решења Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, руководиоца одељења Смиљана Томашевић, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта П+1 и помоћног објекта П+0 у улици  
Десанке Максимовић бр. 5, у Врбасу, на к.п. бр. 7940/2 к.о. Врбас-град, у Врбасу

### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

|                                                                                                               |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.                                             | 7940/2 к.о. Врбас-град                                       |
| Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу | 7929 к.о. Врбас-град                                         |
| Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела                                                          | 668,00m <sup>2</sup>                                         |
| Место градње                                                                                                  | Врбас                                                        |
| Потес или улица и кућни број                                                                                  | Десанке Максимовић бр. 5,                                    |
| Подносилац захтева / име и седиште                                                                            | Д.О.О. „СПИРАЛА ИНВЕСТ“ из Врбаса<br>ул. Бачка бр. 70, Врбас |

### II. Подаци о објекту/радовима

|                                                                                     |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Намена објекта                                                                      | породично становање                                                                              |
| Тип објекта                                                                         | слободностојећи                                                                                  |
| Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта | категорија „Б“, 112221-стамбене зграде са три или више станова; 100% - становање помоћни објекат |

|                                              | стамбени                                                                                                                                                                                                                                                                            | помоћни              |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Укупна БРГП                                  | 379,81 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               | 61,19 m <sup>2</sup> |
| Укупна нето површина                         | 312,26 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               | 51,26 m <sup>2</sup> |
| Укупна површина земљ. под објектом           | 181,80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               | 61,19 m <sup>2</sup> |
| Удаљеност грађевинске линије од РЛ           | 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                               | 33,98m-34,62m        |
| Спратност стамбеног објекта                  | П+1                                                                                                                                                                                                                                                                                 | П+0                  |
| Спратност помоћног објекта                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| Спратна висина објекта                       | 2,68 m                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2,56-3,32 m          |
| Висина објекта: -венац                       | 6,31m                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2,68m                |
| - слеме                                      | 9,26m                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3,54m                |
| - кота пода објекта                          | 0,54m                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,05m                |
| Број функционалних јединица                  | 4 стана                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3 гараже             |
| Проценат зелених површина                    | мин. 30%                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |
| Коефицијент искоришћености                   | 36,37%                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| Коефицијент изграђености                     | 0,66                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |
| Материјализација објекта                     | <b>конструктивни елементи: пуна опека и АБ серклажи;</b><br><b>међуспратна конструкција -полумонтажна конструкција, ферт-гредице;</b><br><b>кровна конструкција –дрвена;</b><br><b>кровни покривач -фалцовани цреп и таласasti лим на помоћном објекту;</b><br><b>демит фасада;</b> |                      |
| Број паркинг места                           | 3 гараже и 1 паркинг место                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| Да ли је објекат главни или други на парцели | главни –стамбени и други -помоћни                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |
| Прикључак на јавни пут                       | планирани прикључак из ул. Д. Максимовић                                                                                                                                                                                                                                            |                      |

### III. Подаци о планском документу и планираној намени

|                                                |                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назив просторног, односно, урбанистичког плана | Плана 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 „46“                                                                                             |
| Планирана намена                               | 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 објекта

У зони породичног становања дозвољена је изградња: **породичних стамбених објекта**, стамбено-пословних објекта, пословних објекта, објекта услужног занатства, помоћних објекта, објекта јавне намене, верских објекта, 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 објекат 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.

У зонама где је преовлађујућа намена породично становање, могућа је изградња вишепородичних објеката спратности до По+П+1+Пк. Реализација се одвија према условима за породично становање, уз услов да је минимална површина парцела 600,00 m<sup>2</sup>, и објектом са највише 12 независних јединица са наменом становања или комбинованом наменом (становање и пословање). Обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

#### 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 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 објекат 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 објекат 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 ограджује. Суседне грађевинске парцеле могу се оградивати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградџи 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 прикључка на водоводну и канализациону мрежу за стамбени објекат, дати су у условима број: 02-11827 од 10.09.2019. године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.260,00рсд.**

- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта са 4 стамбене јединице, класе 112221, Врбас, Десанке Максимовић, парцела број 7940/2, к.о. Врбас-град: 8А.1.1.0.-Д.07.08.-272631/2-19 од 03.09.2019. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **11.230,80рсд.**

- Технички услови за пројектовање и укрштање са гасном мрежом приликом изградње инфраструктуре за стамбени објекат са 4 стамбених јединица, дати су у условима број:ДВ 02-877-1/2019 израђени 11.09.2018.године, издати од стране ЈП “ВРБАС-ГАС“ Козарачка 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.800,00рсд.**

- Саобраћајно-технички услови за укрштање канализационог прикључка за стамбени објекат у улици Десанке Максимовић, парцела број 7940/2, к.о. Врбас-град у Врбасу, са коловозом који је у надлежности општине Врбас, бр. 351-6-31/19-IV/06 израђени 10.09.2019. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.  
Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00рсд.**

#### **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 објекта.
- **Мере заштите од потреса** - Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта 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).
- **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 градитетског 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.

#### **VII. Остала приложена документација:**

- Копија плана број: 952-04-102-10898/19 од 24.07.2019. к.п. број 7940/2 К.О. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

#### **VIII. Фазе изградње** - Не предвиђа се фазна изградња.

#### **IX. Претходни услови**

- На предметној парцели постоје приземни помоћни објекти, укупне површине 19,0 m<sup>2</sup> који су предвиђени за рушење.

#### **X. Саставни део локацијских услова:**

Идејно решење број: 262/19 од јула 2019. године израђено од стране S.Z.G.R. „BAMING“ из Врбаса, блок Васиља Копривице 20/10, Врбас, главног пројектанта Дулетић Владимира, лиценца број 314 37 23 03, као и услови за пројектовање и изградњу прикључка прибављени од имаоца јавних овлашћења.

- XI. Локацијски услови важе две године 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-21046-LOCH-2/2019 од 11.09.2019. 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, Огранак Електродистрибуција Сомбор
  - ЈП “ВРБАС-ГАС“ Козарачка 3, Врбас
  - Одељење за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас
3. Архиви