

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, стамбене послове,  
заштиту животне средине и енергетски менаџмент  
Број: ROP-VRB-6624-LOC-1/2020  
Дана: 20.03.2020. 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 [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+0 у улици Иве Лоле Рибара 38, у Куцури, на к.п. бр. 792/1 к.о. Куцура, 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:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+0, у улици Иве Лоле Рибара 38, у Куцури,  
на катастарској парцели број 792/1 к.о. Куцура

### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	792/1 к.о. Куцура
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	1922/58 к.о. Куцура
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	626,0 m <sup>2</sup>
Место градње	Куцура
Потес или улица и кућни број	Иве Лоле Рибара 38 Куцура
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

### II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	породично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ категорије, 111011 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	103,20m <sup>2</sup> мах.димензија (11,0x9,00)+(2,88x1,46)

Укупна нето површина објекта	82,13 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	Укупно= 103,20 m <sup>2</sup>
Спратност	П+0
Спратна висина	2,60m
Висина објекта	Слеме: 6,13m;
	Венац: 3,10m;
	Кота пода: стамбеног објекта= +0,50m;
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ	3,25-5,00m
Индекс заузетости	16,4 %
Индекс изграђености	0,164
Материјализација објекта	тракасти темељи од набијеног бетона конструктивни зидови од клима блокова АБ хоризонтални и вертикални серклажи Таваница полумонтажна кровна конструкција дрвена покривач – фалцовани цреп термоизолована фасада са племенитим малтером
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Колски прилаз из ул. Иве Лоле Рибара на кат.парц. бр. 1922/58 к.о. Куцура
Услови и начин прикључења на комуналну инфраструктуру	постојећа
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	постојећа

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

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Куцура („Службени лист Општине Врбас“ бр.08/07, 16/12)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „45“
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

#### „.....Правила грађења у зони породичног становања

Врста и намена објеката

У зони породичног становања дозвољена је изградња: **породичних стамбених објеката**, породичних стамбено-пословних објеката, пословно-стамбених објеката, пословних објеката, вишепородичних стамбених објеката, вишепородичних стамбено-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....

**Могуће је градити један стамбени објекат на парцели.** Максималан број станова, односно независних јединица је четири, и ако постоји пословни простор, у породичном стамбеном објекту, укупан број јединица 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**

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.

Слободно стојећи објекат се поставља на 0,00 -1,00 m од границе парцеле претежно северне оријентације, односно, на минимално 2,50 m од границе парцеле претежно јужне / односно источне / оријентације.

Двојни објекат се поставља на минимално 4,00 m од бочне границе парцеле.

Објекат у прекинутом низу се поставља на минимално 3,00 m од бочне границе парцеле.

**За градњу објеката на мањем растојању од претходно прописаног прибавити писмену сагласност / оверену у суду / сагласност власника суседне парцеле.**

#### **Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцеле**

**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.

Индекс изграђености парцеле је максимално 1,6

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

**Максимална спратност породичних и вишепородичних објеката /стамбено-пословни и пословно стамбени / је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк.**

**Максимална висина слемена објекта је 12,00m....**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,

#### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

**Бетонске водонепропусне септичке јаме / као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу/ треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 5,00 m од свих објеката и границе парцеле.**

## **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограђивање парцеле**

Најмања дозвољена ширина колско-пешачког прилаза за грађевинску парцелу намењену породичном становању је мин. 2,50m, а за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,00m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. 4,00 m.

### **Архитектонско и естетско обликовање појединачних елемената објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за евидентиране објекте услове даје Завод за заштиту споменика културе. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада. Примена природних материјала: фасадне опеке, камена, малтерисане и бојене фасаде. Тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици и блоку.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 30-40°, у зависности од кровног покривача / тегола, цреп /. Кровни прозори могу бити у равни крова или постављени вертикално / кровна баца /.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

### **Заштита суседних објекта**

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се објекат поставља на заједничку међу / границу / не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе/ решење је калкански зид, двоводни кров, једноводни кров са падом кровних равни у сопствено двориште/.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,80m, површине до 0,8m<sup>2</sup>.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

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

Није потребно прибављање услова јер се користе постојећи прикључци.

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 објекта 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.

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

▪ Копија плана и потврда о непостојању података из катастра водова број: 952-04-102-6624/2020 од 13.03.2020. године за катастарску парцелу број 792/1 све у к.о. Куцура издате од стране РГЗ - СКН из Врбаса.

## **VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања пре грађења**

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ зграда, 111011 – стамбена зграда са једним станом 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	стамбени објекат површине 170,0m <sup>2</sup> (5,99x28,39)
Површина земљишта под објектом	170,00 m <sup>2</sup>
Спратност	стамбени објекат, спратности П+0
Да ли постоји пројекат рушења	у изради

### VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

- За изградњу/извођење радова предметног објекта 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“, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 22/2019) 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.

- **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 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 19/2013, 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).

### X. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

### XI. Саставни део ових Локацијских услова чини:

- Идејно решење број Е 07/2020-ИДР од фебруара 2020. године, свеска „0“ - главна свеска, израђена од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење „KRUG“ Д.О.О. Кула, ул. 16 Дивизије бр. 83, из Куле, главног пројектанта Кесић Душана, лиценца

број 311 4838 03;

- Идејно решење број Е 07/2020-ИДР од од фебруара 2020. године, свеска „1“-пројекат архитектуре, израђен од стране Предузећа за пројектовање, надзор, инжењеринг и грађење „KRUG“ Д.О.О. Кула, ул. 16 Дивизије бр. 83, из Куле, главног пројектанта Кесић Душана, лиценца број 311 4838 03;

**XII.** 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-6624-LOC-1/2020 од 20.03.2020. 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. Архиви