

Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
Општина Врбас  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, стамбене послове,  
заштиту животне средине и енергетски менаџмент  
Број: ROP-VRB-6623-LOCH-2/2020  
Дана: 15.04.2020. 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 стамбено-пословног објекта П+Пк у Улици Исе Секичког бр. 12а, у Врбасу на к.п. бр. 7499 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) члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019) и Уредбе о примени рокова у управним поступцима за време ванредног стања („Сл. гласник РС“, број 41/2020 и 43/2020) 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 стамбено-пословног објекта, спратности П+Пк, у Ул. Исе Секичког бр. 12а, у Врбасу на к.п. бр. 7499 к.о. Врбас-град

### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7499 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10939 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	408,00 m <sup>2</sup>
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Исе Секичког бр. 12а
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

### II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	Пословање /кројачка радионица/ и становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ категорије, 111011- становање 62% „Б“ категорије, 123001-пословање 38%

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	<b>161,34m<sup>2</sup></b> <b>димензија (8,00x10,00)</b>
Укупна бруто развијена грађевинска Површина пословног дела Површина стамбеног дела	<b>67,31 m<sup>2</sup></b> <b>94,03 m<sup>2</sup></b>
Укупна нето површина објекта Нето површина пословног дела Нето површина стамбеног дела	<b>106,63 m<sup>2</sup></b> <b>51,94 m<sup>2</sup></b> <b>54,69 m<sup>2</sup></b>
Површина земљишта под објектом	<b>Новопројектованог 80,00 m<sup>2</sup> и постојећег 64,87 m<sup>2</sup></b>
Спратност	<b>П+Пк</b>
Спратна висина	<b>Пословни простор 3,34m</b> <b>стамбени простор 2,78 m и 2,40</b>
Висина објекта	<b>Слеме: +6,86m;</b>
	<b>Венац: +3,98m;</b>
	<b>Кота пода: пословног дела објекта= +0,20m;</b> <b>Кота пода: стамбеног дела објекта= +3,62m;</b>
Број функционалних јединица	<b>2</b>
Број паркинг места на сопственој кат. парц.	<b>2</b>
Процент зелених површина	<b>30%</b>
Положај објекта у односу на РЛ	<b>0,00 m</b>
Индекс заузетости	<b>35,53 %</b>
Индекс изграђености	<b>0,395</b>
Материјализација објекта	<b>темељи тракасти</b> <b>носећи зидови од опеке</b> <b>преградни зидови од опеке</b> <b>таваница полумонтажна-ферт гредице и</b> <b>испуна</b> <b>кровна конструкција дрвена</b> <b>покривач – фалцовани цреп</b> <b>фасада-бавалит</b>
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	<b>главни</b>
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	<b>Постојећи колски прилаз из ул. Исе Секицког на кат.парц. бр. 10939 к.о. Врбас-град</b>
Услови и начин прикључења на комуналну инфраструктуру	<b>Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.</b>
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	<b>постојећи прикључак за пословни простор</b>

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

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

#### **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, 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 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.

##### **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, ограде 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, ограде 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 ограде 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 оградни 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 реконструкцију прикључка на водоводну мрежу за стамбено пословни објекат, дати су условима, број: 02-бб од 20.03.2020 године, издати од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **3264,00рсд.**

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

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-3969/2020 од 13.03.2020. године за катастарску парцелу број 7499 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 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 103,34m <sup>2</sup> 8,94x8,58+7,40x3,60
Површина земљишта под објектом	руши се 103,34 m <sup>2</sup> , а задржава се 64,87 m <sup>2</sup>
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	у изради

## 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“, 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 документација (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 градитељског 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 датом у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС“ бр. 69/2012).

## X. Фазе изградње

▪ Предвиђа се фазна изградња. У првој фази предвиђена је изградња пословног простора, а у другој фази стамбени део у поткровљу.

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

- Идејно решење број ТД-02-01/2020 од јануара 2020. године, свеска „0“-главна свеска, израђена од стране Пројектног бироа „АТРИЈУМ“ Врбас, ул. Миливоја Чобанског бр. 72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Вероне, лиценца број 300 3319 03;
- Идејно решење број ТД-02-01/2020 од јануара 2020 године свеска „1“- пројекат архитектуре, израђена од стране Пројектног бироа „АТРИЈУМ“ Врбас, ул. Миливоја Чобанског бр. 72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Вероне, лиценца број 300 3319 03;
- Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

## **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-6623-LOCH-2/2020 од 15.04.2020. године, може се изјавити Приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, с тим да се тај рок сматра истеклим када прође 30 дана од дана престанка ванредног стања, сходно члану 3. Уредбе о примени рокова у управним поступцима за време ванредног стања („Службени гласник РС”, бр. 41/2020 и 43/2020).

Приговор се доставља непосредно овом органу 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. Имаоци јавних овлашћења:
  - ЈКП „Комуналац“ Врбас.
3. Архиви