

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-6924-LOC-1/2020
Дана: 10.04.2020. 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, 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), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, руководиоца одељења Смиљана Томашевић, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта, спратности П+0 у ул. Ивана Милутиновића бр. 85а, Врбас, на кат.парц. број 10568 к.о. Врбас-град са прикључком на јавну канализациону мрежу

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	10568 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10929-део к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	458,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Ивана Милутиновића бр. 85а
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“ зграда, 111011- стамбена зграда са једним станом 100%

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	136,80 m² димензија 8,55m x 16,00m
Укупна нето површина објекта	105,87 m²
Површина земљишта под објектом	136,80 m²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,62 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота тла	+6,06 m +2,74 m ± 0,00 m - 0,45 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	1
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ	на удаљености од 3,00 m
Индекс заузетости	29,86 %
Индекс изграђености	0,30
Материјализација објекта	Објекат је пројектован као систем носећих зидова од пуне опеке д=25см; унутрашњи зидови пројектовани су од пуне опеке дебљине 25см и дебљине 12см; међуспратна таваница је полумонтажна, типа „ферт“ армирана са мрежастом арматуром; кровна конструкција је дрвена конструкција од јелове грађе са двоводним нагибом кровних равни од 35°; кровни покривач је цреп постављен преко летве; објекат је темељен на армиранобетонским тракастим темељима у подужном и у попречном правцу.
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из ул. Ивана Милутиновића на кат.парц. бр. 10929 к.о. Врбас-град
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи трофазни прикључак капацитета 17,25kW

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План 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 „86“
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

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...“

„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...“

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, оградe 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 ограда 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 оградити 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 оградити 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 оградe 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије...“

Саобраћај - Остали услови

„...Све инсталације морају бити постављене:

-минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила предметног пута (изузетно ивице коловоза реконструисаних путева);

-минимално 1,35m испод најниже коте коловоза истих;

-минимално 1,00m испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) мерено од коте дна канала до горње коте заштитне цеви.

На местима почетка и краја паралелног вођења, на месту лома инсталација, на месту уласка и изласка инсталација из катастарских парцела које припадају предметним путевима и на месту подбушивања трупа коловоза, у предметном плану морају бити уцртани попречни профили са апсолутним котама, назначеним стационажама путева, димензијама и положајем заштитних цеви и инсталација. Заштитна цев у случају подбушивања пута мора бити минимално 3,00 m дужа од крајње тачке попречног профила предметних путева (изузетно од ивице коловоза реконструисаних путева)...“

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

▪ Технички услови за пројектовање за изградњу прикључка стамбеног објекта на канализациону мрежу у ул. Ивана Милутиновића бр. 85а, Врбас, број услова: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-101858-20 од 02.04.2020. године, издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб. Сомбор.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: -

▪ Технички услови за укрштање са ТТ мрежом, за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта и канализационог прикључка, класе Г-22 (222312) у ул. Ивана Милутиновића 85а, Врбас, на к.п. 10568 и 10929 све у к.о. Врбас-град, дати су у условима број: А335-112909 од 01.04.2020. године, издатим од стране „Телеком Србија“, предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2, Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **4.059,98 рсд.**

▪ Технички услови за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу, укрштање са водоводном мрежом, и прикључење на водоводну мрежу преко постојећег прикључка на кат.парц. бр. 10568 к.о. Врбас-град, број услова: 02-3717 од 30.03.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **993,00 рсд.**

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

▪ Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-4646/2020 од 16.03.2020. године за катастарске парцеле број 10568 и 10929 све у к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.840,00 рсд**

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	142,00 m² зграда бр. 1
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	142,00 m²
Површина земљишта под објектом	142,00 m²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	-

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 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.

▪ **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** -објект мора бити пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и одлуке о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 19/2013, 22/2015); објект 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).

▪ **Услови за неометано кретање лица са посебним потребама** -кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, одн. од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), обезбеђењем довољне ширине (мин. 90 см), безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина; кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

▪ **Испуњеност услова за грађевинску парцелу** -катастарска парцела број 10568 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

X. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

XI. Саставни део локацијских услова чини:

▪ Идејно решење број ИДР-04/20 од фебруара 2020. године, свеска „0“ -главна свеска, израђен од стране „Арт-термит“ из Врбаса, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, главни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 17;

▪ Идејно решење број ИДР-04/20 од фебруара 2020. године, свеска „1“ -пројекат архитектуре, израђен од стране „Арт-термит“ из Врбаса, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а, одговорни пројектант Драгиња Наумов, дипл.инж.грађ., лиценца број 310 Е350 17;

▪ 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 овим условима, за катастарску парцелу број 10568 к.о. Врбас-град.

Упутство о правном средству: На издате Локацијске услове број ROP-VRB-6924-LOC-1/2020 од 10.04.2020. 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 („Сл. гласник РС“, бр. 41/2020 и 43/2020).

Приговор се подноси 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. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЕПС Дистрибуција, огранак Сомбор, Апатински пут бб
 - ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
 - „Телеком Србија“ Регија Нови Сад, Извршна јединица Нови Сад
3. Архиви