

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
ОПШТИНА ВРБАС  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
**Одељење за урбанизам,  
стамбене послове, заштиту животне средине  
и енергетски менаџмент**  
Број: ROP-VRB-40337-LOC-6/2020  
Дана: 05.04. 2020. године  
ВРБАС

Општинска управа општине Врбас, Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта П+1 у улици Деспота Стефана бб. у Врбасу на к.п. бр.7754 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, 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) руководилац 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 П+1 у улици Деспота Стефана бб. у Врбасу на к.п. бр.7754 к.о. Врбас-град

### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7754 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	7692 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	640,00m <sup>2</sup>
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Деспота Стефана бр. бб
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

### II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	вишепородично становање
Тип објекта	слободностојећи

Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„Б“ категорије 112221 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	518,00 m <sup>2</sup> (4,50x1,65)+(12,50x18,45)+(7,25x2,65)
Укупна нето површина објекта	411,11 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	257,00 m <sup>2</sup>
Спратност	П+1
Спратна висина	2,88 m
Висина објекта	венац: 6,80m
	слеме: 10,35m
	кота пода објекта: +0,60 m
Број функционалних јединица	6
Број паркинг места	6
Процент зелених површина	20%
Положај објекта у односу на РЛ	3,0 m
Индекс заузетости	40,16 %
Индекс изграђености	0,40
Материјализација објекта	АБ тракасти темељи Конструктивни зидови од клима блокова АБ хоризонтални и вертикални серклажи Таваница полумонтажна кровна конструкција дрвена покривач – фалцовани цреп бавалит фасада
Да ли је објекат главни /други на кат. пар.	главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	колски прилаз из ул. Деспота Стефана на кат. парц. бр. 7692 к.о. Врбас-град, ширине 4,0 m
Услови и начин прикључења на комуналну инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

### 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) Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду за парцелу број 7754 к.о. Врбас-град
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „51“
Планирана намена	Породично становање

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

**„.....ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ**

**1. Грађевинска линија**

Минимално растојање између регулационе линије (РЛ) и грађевинске линије (ГЛ) за породичне стамбене објекте је од 0,00м -5,00 м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу положаја већине изграђених објеката (преко 50%)

**2. 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 , објеката социјалне заштите, објеката у функцији културе, здравства, образовања и слично.

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 парцеле 600,00 м<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.

**3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле.**

Дозвољено растојање породичног стамбеног објекта и регулационе линије суседне грађевинске парцеле је за:

Слободно стојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације, од 0.00м-1.50 м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу.

Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 3.00 м. Ова удаљеност може бити мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу од минимум 3.00 м.

Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4.00 м, а први или последњи објекат у непрекидном низу 1.50 м.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта,било које врсте изградње или нестамбеног објекта може бити најмање 4.00 м..

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.00м, у случају реконструкције ,не могу се на суседним бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише за 1.20 м виша од нулте тачке.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену-пословање, кота приземља може бити максимално за 0.20 м виша од коте тротоара( денивелација се савладава унутар објекта).

#### **4. Највећа дозвољена спратност и висина објекта**

Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је По+П+1+ПК. Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако за то не постоје сметње геомеханичке или хидротехничке природе

Висина слемена породично стамбеног објекта не може прећи 12.00м. Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

Висина назитка поткровне стамбене етаже износи највише 1.60 м.Испади (еркери ,терасе) на стамбеном објекту не могу прелазити грађевинску линију вишеод 1.60 м,а регулациону линију парцеле максимално 1.20 м и то на делу парцеле висине изнад 3.00 м.

Спољне степенице могу се постављати на предњем делу објекта ако је грађевинска линија стамбеног објекта увучена у односу на регулациону линију улице за минимум 3.00 м и ако савлађују висину до 0.90 м. Ако савлађују висину преко 0.90 м степенице улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни и задњи зид стамбеног објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта .

Грађевинске парцеле се могу оградавати зиданом оградом до 0.90 м висине или транспарентном оградом до висине од 1.40 м. 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 ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела на бочним странама подижу се висине до 2.20 м, тако да ограда буде на грађевинској парцели власника ограде .

Одводњавање површинских вода се уређује нивелационим решењем а ако такво решење не постоји површинске воде се са парцеле одводе слободним падом риголама односно каналима атмосферске канализације која постоји у улицама или зеленим површинама око стамбених објеката

#### **5. Изграња других објеката на парцели .**

На грађевинској парцели се може одобрити изградња економских објеката: сточне стаје , испуста за стоку и др.

Уз стамбени објекат се може градити летња кухиња, млекара санитарни пропусник,магаци хране и друго.

Међусобна удаљеност стамбеног објекта и сточне стаје је минимум 15.00 м,а ђубришта и пољских клозета могу бити удаљени од стамбеног објекта најмањ 20.00 м и морају се налазити на нижој коти од стамбеног објекта.

Дозвољено растојање економских објеката од суседних парцела на делу економских дворишта суседних парцела ,растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1.00 м.

Паркирање возила за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта на електричну мрежу, број услова: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-11152-20 израђени 14.01.2020. године, издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб. Сомбор.

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

- Технички услови за израду УП, за израду техничке документације, број услова: ДВ 02-1386-1/2019 године од 10.12.2019. године, издати од стране Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.
- Технички услови за израду УП за пројектовање и изградњу прикључка на водоводну и канализациону мрежу за стамбени објекат, број услова: 02-11439 од 30.08.2019. године, издати од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса ул. Саве Ковачевића бр.87.
- Технички услови за израду УП за урбанистичко архитектонску разраду, пројектовање и изградњу КДС инсталација за стамбени објекат услови од 10.12.2019. године, издати од стране СББ, Српске кабловске мреже, ДОО, Булевар Пека Дапчевића 19, Београд.
- Технички услови за израду УП за пројектовање и изградњу атмосферске канализације, број услова: 351-2-649/2019-IV/06 израђени 10.12.2019. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове Општине Врбас;

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

- Копија плана и извод из катастра водова број: 952-04-102-4961/2020 од 03.04.2020. године за катастарску парцелу број 7754 к.о. Врбас-град издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.
- Потврда од стране РГЗ-СКН из Врбаса, број 952-04-102-176/2020 од 13.01.2020. године, да стање у оперативном катастру непокретности није промењено.

#### **VII. Посебни услови у погледу заштите животне средине**

- За изградњу 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.

#### **VIII. 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 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“, бр. 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 одлука о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас (Сл. општине Врбас 19/2013, 22/2015). Објект 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).

▪ **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 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).

#### **IX. Фазе изградње**

- Не предвиђа се фазна изградња.

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

- Идејно решење број ТД-80-12/18 од децембра 2018 године свеска „0“-главна свеска израђена од стране Пројектног бироа „ATRIJUM“ Врбас, ул. Миливоја Чобанског бр. 72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Вероне, лиценца број 300 3319 03;
- Идејно решење број ТД-80-12/18 од децембра 2018 године свеска „1“- пројекат архитектуре, израђена од стране Пројектног бироа „ATRIJUM“ Врбас, ул. Миливоја Чобанског бр. 72, из Врбаса, главног пројектанта Ерцеговац Вероне, лиценца број 300 3319 03;
- Урбанистички пројекат за урбанистичко архитектонску разраду катастарске парцеле, број 7754, к.о. Врбас-град, број ТД-06-02/19 од септембра 2019 године.
- услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

#### **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-40337-LOC-6/2020 од 05.04.2020. 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. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЕПС Дистрибуција, огранак Сомбор, Апатински пут бб
  - „Врбас-гас“ из Врбаса
  - ЈКП „КОМУНАЛАЦ ВРБАС“ из Врбаса
  - СББ, Српска кабловска мрежа
  - Одељење за инвестиције, комуналне и грађевинске послове Општине Врбас
3. Архиви