

## Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, стамбене послове,  
заштиту животне средине и енергетски менаџмент

Број : ROP-VRB-9874-LOC-1/2020

Дана :22.05.2020.године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

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 реконструкцију и доградњу пословног објекта бр.1, 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), Плана генералне регулације за насељено место Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 03/2011 и 11/2014), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, број 22/2015), 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), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, руководилац одељења Смиљана Томашевић, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу пословног објекта бр.1, у ул. Ивана Милутиновића бр.146,  
Врбас, на кат.парц. број 2448/2 к.о. Врбас

#### I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	2448/2 к.о. Врбас
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2449/8 к.о. Врбас
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	1128,00 m <sup>2</sup>
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Ивана Милутиновића бр. 146
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

#### II. Приложена документација

- Идејно решење број Е 01/2020 од марта 2020. године, свеска „0“-главна свеска, израђена од стране Архитектонског Студиа Декаметар из Врбаса, ул. Маршала Тита бр. 103, главног пројектанта Драгане Елезовић, лиценца број 300 N032 14
- Идејно решење број Е 01-1/2020 од марта 2020. године, свеска „1“-пројекат архитектуре, израђен од стране Архитектонског Студиа Декаметар из Врбаса, ул. Маршала Тита бр. 103, главног пројектанта Драгане Елезовић, лиценца број 300 N032 14
- Републичка административна такса за подношење захтева сагласно одредбама Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003, 51/2003 - испр.,

61/2005, 101/2005 -др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 -усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 -усклађени дин. изн., 65/2013 -др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 -усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 -усклађени дин. изн., 61/2017 -усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 -испр., 50/2018 -усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 -усклађени дин. изн.) у износу од 320,00 динара,

- Износ трошкова за израду локацијских услова, а све према локалној административној такси, сагласно са одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 22/2015 и 27/2018) у износу од 10.000,00 динара и
- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

### III. Подаци о објекту/радовима

#### Пословни објекат дограђен уз објекат бр. 1

Намена објекта	Обављање техничког прегледа
Тип објекта	Слободно-стојећи објекат
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„Б“- мање захтевни објекти, 123001- сервисна станица за моторна возила 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	Постојећи објекат - 135,00 m <sup>2</sup> Доградња - 121,07 m <sup>2</sup> Укупно - 256,07 m <sup>2</sup> Габаритне димензије дограђеног дела 3,48 x 4,65 +1,24 x 5,34 +3,68 x 2,12 +9,05 x 10,04
Укупна нето површина објекта	Постојећи објекат - 114,45 m <sup>2</sup> Доградња - 118,96 m <sup>2</sup> Укупно - 233,41 m <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом	256,07 m <sup>2</sup>
Спратност	П+0
Спратна висина	3,45 m 3,45 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота тла	Постојећег објекта +6,00m Дограђеног дела објекта +4,65m + 0,10 m ± 0,00 m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	4
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ ул. др. М. Новаковића на 9,66 m; од РЛ ул. И. Милутиновића на 28,42 m; од бочне међне линије са суседом на 12,37m ;од ближе међне линије на 0,63 m
Индекс заузетости	Постојећег објекта 11,96 % Дограђеног дела 10.73 % Укупно 22.70 %
Индекс изграђености	0,23

Материјализација објекта	<p>Постојећи објекат који се реконструише је скелетне конструкције са АБ плочама и стубовима, док дограђени део је делом од скелетног конструктивног система са АБ плочама и стубовима и делом од челичне конструкције са зидовима и кровним покривачем од сендвич панела дебљине 10см тракасти темељи, међуспратна таваница је на једном делу полумонтажна, типа „ферт“ а делом само челична конструкција ослоњена на челичне стубове; кровна конструкција на постојећем објекту и на једном делу објекта који се дограђује је дрвена, са покривачем фалцовани цреп, док је на делу доградње челична кровна конструкција са кровним лименим панелима;</p> <p>спољни зидови су од клима блокова 25 см и фасадни лимени панели дебљине 10 см; преградни зидови су од клима блока и пуне опеке код постојећег објекта, а у дограђеном делу зидови су од гипс картонских плоча; Фасада на постојећем објекту је зрнаста од племенитог малтера, а на дограђеном делу лимени панели;</p>
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. 2449/8 к.о. Врбас
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на гасоводну инфраструктуру	Према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи трофазни прикључак

#### IV. 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 „95“
Планирана намена/на парцели	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из	<p>„Могуће је градити један стамбени објекат на парцели. Максималан број станова, односно јединица, ако постоји и пословни простор, у породичном стамбеном објекту, је четири.</p> <p>У зони породичног становања је дозвољена изградња објеката и без функције породичног становања у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену...“</p> <p>„Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни,.....“</p>

<p>планског документа</p>	<p><b>Радни простори у оквиру других намена</b>  Радни простори ван радних зона реализоваће се на основу урбанистичких пројеката појединачних локалитета, у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.</p> <p>Нове <b>радне просторе могуће је планирати и у оквиру намене породичног</b>, мешовитог и вишепородичног <b>становања, уз услов да немају негативне еколошке утицаје на околне садржаје, да нису велики потрошачи капацитета комуналне инфраструктуре, да су добро саобраћајно опслужени и да величина комплекса не прелази 1 ha.</b></p> <p><b>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</b>  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).</p> <p>У деловима насеља у којима се планира реконструкција постојећих објеката нови објекти се по правилу постављају на регулациону линију а често на бочну међу парцеле. Објекат се поставља на бочну међу парцеле када је у датој зони то преовлађујући начин организације изградње, сходно окружењу. У том случају није могуће предвидети отворе бочно према суседу, само уз услове и сагласност власника објекта према којем су постављени отвори и то на висини од мин. 1,80m од коте пода.</p> <p>Неопходно је решити одвођење атмосферске воде на сопственој парцели и према улици. Овај принцип организације је могуће применити на целом простору.</p> <p>Приликом изградње на слободним површинама, објекти се постављају на регулациону линију или на грађевинску линију која може бити удаљена највише 5,00 m од регулационе линије, <b>изузев код објеката са специфичном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености. Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије. Уколико се објекат поставља тако да додирује линију суседне грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.</b></p> <p>На постојећим локалитетима ван радних зона који се задржавају могуће су интервенције у смислу реконструкције, <b>доградње</b> и надоградње до степена заузетости од 70%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.</p> <p>„Грађевинске парцеле могу се оградавати 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 оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограде постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије...”</p>
<p><b>Општи услови и</b></p>	<p>▪Кроз израду техничке документације применити услове и</p>

ограничења на локацији	<p>нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Закона о заштити пожара,</li> <li>- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју,</li> <li>- Законом о ванредним ситуацијама,</li> <li>- Правилника о енергетској ефикасности зграда, Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде и Одлуке о унапређењу енергетске ефикасности на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 19/2013, 22/2015) и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</li> </ul> <p>▪ 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. 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 РС и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.</p>
Испуњеност услова за грађевинску парцелу	Катастарска парцела број 2448/2 к.о. Врбас је формирана грађевинска парцела.
Напомена	-

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

▪ Технички услови за пројектовање и укрштање са водоводном мрежом, приликом изградње гасног прикључка за пословни објекат на катастарској парцели бр. 2448/2 к.о. Врбас, број услова: 02-5755 од 13.05.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **3.264,00 рсд.**

▪ Технички услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу гасног прикључка, дати су у условима број: ДВ 02-473-1/2020 од 13.05.2020. године, издати од стране ЈП „Врбас-гас“ Козарачка 3, Врбас.

Износ накнаде стварних трошкова израде услова: **0,00 рсд.**

**Напомена:** Ако након издавања локацијских услова неки од ималаца јавних овлашћења измени услове који су саставни део издатих локацијских услова, одговоран је за штету коју је инвеститор претрпео услед предузимања активности на основу првобитно издатих локацијских услова.

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

▪ Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-6457/2020 од 06.05.2020. године за катастарске парцеле број 2448/2, 2449/8 све у к.о. Врбас, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 рсд**

#### VII. Подаци о постојећем објекту на парцели

- Пословни објекат се задржава у површини 135,00m<sup>2</sup> и предмет је реконструкције и доградње

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

▪ За изградњу/доградњу 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. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

X. Саставни део локацијских услова чине: идејно решење из тачке II. и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

XI. На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 2448/2 к.о. Врбас.

У случају фазне градње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова. До издавања грађевинске дозволе, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

**Напомена:** Локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева за њихово издавање, па их у поступку прибављања грађевинске дозволе или решења о одобрењу извођења радова може употребити друго лице које испуњава услове за подношење тог захтева.

XII. На издате локацијске услове број ROP-VRB-9874-LOC-1/2020 од 22.05.2020. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања.

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.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА  
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
  - ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
  - ЈП „Врбас-гас“ Козарачка 3, Врбас.
3. Архиви