

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: РОР-VRB-11142-LOC-1/2020
Дана: 02.06.2020. 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 „SPIRALA-INVEST“DOO ZA GRAĐEVINARSTVO PROIZVODNJU I USLUGE VRBAS, Ул. Бачка бр. 70, Врбас, коју по овлашћењу заступа Биљана Вујачић из Врбаса, 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), 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 изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2 и помоћног објекта спратности П+0 у Ул. Саве Ковачевића, бр. 112 у Врбасу, на кат. парц. број 7940/1 к.о. Врбас-град са прикључком на електроенергетску дистрибутивну мрежу

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	7940/1 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10908 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	600,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Саве Ковачевића, бр. 112
Подносилац захтева / име и седиште	DOO „SPIRALA-INVEST“VRBAS, ул. Бачка бр. 70, Врбас

II. Приложена документација

- Идејно решење број ИДР-12/20 од маја 2020. године, свеска „0“ -главна свеска, израђена од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а из Врбаса, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07;
- Идејно решење број ИДР-12-1/20 од маја 2020. године, свеска „1“ -пројекат архитектуре, израђен од стране Пројектног бироа „ART-TERMIT“ Врбас, ул. Ивана Милутиновића бр. 89а из Врбаса, главног пројектанта Драгиње Наумов, лиценца број 310 Е350 07;
 - 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 13.000,00 динара и

- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

III. Подаци о објекту/радовима

Објекат бр. 1

Намена објекта	вишепородично становање
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„Б“ зграда, 112221- стамбене зграде са три и више станова 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	548,30 m² димензија (16,07mx9,85m) + терасе 2x (1,62m x4,15m)
Укупна нето површина објекта	445,20 m²
Површина земљишта под објектом	177,02 m²
Спратност	П+2
Спратна висина	2,68 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+12,08 m +8,96 m + 0,36 m
Број функционалних јединица	6
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	3 паркинг местаи 3 гаражна места
Процент зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 5,00 m; од бочних – од ближе на 0,5 m, а даље на 4,19m; и од задње на 16,44m
Индекс заузетости	29,5 %
Индекс изграђености	0,91

Материјализација објекта	<ul style="list-style-type: none"> - Објекат је темељен на армиранобетонским тракастим темељима у подужном и у попреч. правцу. - Објекат је пројектован као систем носећих зидова од пуне опеке д=25см који су окрућени вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ бетона; - унутрашњи зидови пројектовани су од пуне опеке дебљине 25см и дебљине 12см, окрућени АБ серклажима; - међуспратна таваница је полумонтажна, типа „ферт“ армирана са мрежастом арматуром; - кровна конструкција је дрвена конструкција од јелове грађе са вишеводним нагибом кровних равни од 30°; - кровни покривач је фалцовани цреп постављен преко летве;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи прикључак из ул. Саве Ковачевића на кат. парц. бр. 10908 к.о. Врбас-град.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на канализациону 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.

Објекат бр. 2

Намена објекта	Помоћни објекат-гаража
Тип објекта	Слободностојећи
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	59,22 m ² димензија 9,87m x 6,00m
Укупна нето површина објекта	49,46 m ²
Површина земљишта под објектом	59,22 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	2,58 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља	+3,49 m +2,68 m +0,05 m
Број функционалних јединица	3
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	-
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 34,75m; од бочних - ближе на 0,56 m, а даље на 5,0m; и од задње на 0,00m
Индекс заузетости	9,87 %
Индекс изграђености	0,098

Материјализација објекта	Објекат је пројектован као систем носећих зидова од пуне опеке $d=25\text{cm}$; унутрашњи зидови пројектовани су од пуне опеке дебљине 12cm и 25cm ; кровна конструкција је дрвена, конструкција од јелове грађе са једноводним нагибом кровних равни, одвођење атмосф. вода према дворишту кровни покривач је профилисани лим;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Други објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Нема.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Нема.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Нема.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Прикључак са главног објекта.

Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	607,52 m ²
Укупна нето површина објекат	494,66 m ²
Површина земљишта под објектима	236,24 m ²
Број функционалних јединица	6 стамбених јединица и помоћни објекат са 3 гаражна места
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	3 паркинг места и 3 гаражна места
Укупан проценат зелених површина	30%
Укупан индекс заузетости	39,37 %
Укупан индекс изграђености	1,01

IV. Подаци о планском документу и планираној намени

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 „46“
Планирана намена/на парцели	Мешовита намена
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правила грађења у зони мешовите намене У зони мешовитог становања је дозвољена изградња: породичних и вишепородичних стамбених објеката, пословних објеката, објеката услужног занатства, администрације, трговине, угоститељства, финансија, верских објеката, образовних, културних, објеката за спорт и рекреацију, спомен обележја и сл. Делатности дозвољене у оквиру мешовите намене 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

	<p>делатност, могуће је градити објекте и користити простор под условима дефинисаним проценом утицаја.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле <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, изузев код објеката са специфичном нестамбеном наменом где грађевинска линија може бити и на већој удаљености. Према бочној међи парцеле објекти се постављају на минимум 0,50m од међне линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Индекс заузетости за парцеле мешовите намене <p>За слободностојеће, двојне објекте и објекте у прекинутом и непрекинутом низу највећи индекс заузетости је 50%, а за угаоне парцеле 60%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Дозвољена спратност и висина објекта <p>Максимална спратност планираних објеката је По + П + 2 + Пк. Максимална висина слемена објекта је 15,00m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, простора за паркирање возила и ограда парцеле <p>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.</p> <p>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 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 оградити и живом зеленом оградом, која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле. Врата и капија на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије....“</p>
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, - Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, - 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), - Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама - и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.

	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Испуњеност услова за грађевинску парцелу	Катастарска парцела број 7940/1 к.о. Врбас-град је формирана грађевинска парцела.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на електроенергетску мрежу у ул. Саве Ковачевића бр. 112, Врбас, број услова: 8А 1.1.0.-Д 07.08.-138237-20 од 27.05.2020. године, издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Сомбор, Апатински пут бб. Сомбор.

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

- Технички услови за пројектовање и реконструкцију постојећих прикључака канализационе и водоводне мреже за вишепородични стамбени објекат у ул. Саве Ковачевића бр. 112, Врбас, број услова: 02-6430 од 27.05.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

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

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 952-04-102-7206/2020 од 22.05.2020. године за катастарске парцеле број 7940/1 и 10908 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	232,00 m² зграда бр. 1 29,01x8,68 27,00 m² зграда бр. 2 4,17x6,67
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	259,00 m²
Површина земљишта под објектом	259,00 m²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	-

Напомена: Доказ о уклањању објекта доставити овом органу, најкасније, уз пријаву

завршетка израде темеља.

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

За изградњу предметних 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. 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 7940/1 к.о. Врбас-град.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката 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-11142-LOC-1/2020 од 02.06.2020. 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:
-ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд,
огранак Електродистрибуција Сомбор
-ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Врбас из Врбаса
3. Архиви