

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-22226-LOC-1/2020
Дана: 14.09.2020. 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], 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), Урбанистичком пројекту урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097ко. Врбас-град, 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, руководиоца одељења Смиљана Томашевић, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+1+Пк
у Ул. Сарајевска бр.36 у Врбасу, на кат. парц. број 5097 к.о. Врбас-град
са инфраструктурним прикључцима

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	5097 к.о. Врбас-град
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	10882 к.о. Врбас-град
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	965,00 m ²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	Ул. Сарајевска бр. 36
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

II. Приложена документација

■ Идејно решење број 008-0/2020 од августа 2020. године, израђено од стране „N.Wing“ Банатска бр. 6, из Врбаса, одговорног пројектанта Давор Куч, дипл.инж.арх. које се састоји од: свеске „0“ - главна свеска, израђена од стране, главног пројектанта Давор Куч, дипл.инж.арх., лиценца број 300 G 439 08 и свеске „1“ - пројекат архитектуре, главни пројектант Давор Куч, дипл.инж.арх., лиценца број 300 G 439 08;

- 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 30.000,00 динара и
- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

III. Подаци о објекту

Објекат „А“

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	1210,86 m² мах. габаритних димензија (17,88x9,62) +(32,55 m x11,30m)
Укупна нето површина објекта	991,14m²
Површина земљишта под објектом	389,64m²
Спратност	П+1+Пк
Спратна висина	приземље 2,70 m спрат, поткровље 2,60 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота терена	+11,98 m +7,65 m ; 8,70 m +0,00 m - 0,53 m; - 0,45 m
Број функционалних јединица	12
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	12 паркинг места
Проценат зелених површина	30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	на углу од РЛ на 3.90 m; од бочних – од ближе на 0,00 m, а даље на 3,28-3,84m; и од задње на 7.83m
Индекс заузетости	40,38 %
Индекс изграђености	1,25

Материјализација објекта	- Објекат је темељен на армиран обетонској плочи; - Објекат је пројектован као скелетни систем фасадни зидови, клима блокови, д=25см који су укрућени вертикалним и хоризонталним серклажима од АБ бетона; - унутрашњи зидови пројектовани су од гипскартонских плоча, дебљине 20см, преградни 12 см; - међуспратна таваница је пуна АБ плоча, дебљине 20 см; - кров је једноводан, са нагибом кровних равни 18° - кровни покривач је лим/имитација црепа постављен преко летава подашћан са паропропусном водонепропусном фолијом;
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	прикључак из Сарајевске ул. на кат. парц. бр. 10882 к.о. Врбас-град.
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у УП за изградњу
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у УП за изградњу
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.
Услови и начин прикључења на гасну мрежу	према прибављеним условима од имаоца јавних овлашћења у тачки V.

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) - Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097, ко.Врбас-град, бр. 07/20, мај 2020, Апатин
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „33“
Планирана намена/на парцели	Породично становање
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	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 m² , и објектом са највише 12 независних јединица са наменом становања или комбинованом наменом (становање и пословање).Обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат. <i>Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</i> 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. <i>Индекс заузетости за парцеле породичног становања</i> 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. <i>Дозвољена спратност и висина објекта</i> Максимална спратност породичних објеката је По+П+1+Пк, препоручује се П + Пк. Максимална висина слемена објекта је 12,00m.
Општи услови и ограничења на локацији	▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: - 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. ▪ 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 5097 к.о. Врбас-град је у поступку формирања грађевинске парцеле према пројекту парцелације и препарцелације бр. 353-85/2020-IV/05 од 08.07.2020 године.

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, број услова: 8А. 1.1.0.- Д. 07.07.-245175-20 израђени 09.09.2020. 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 пројектовање и изградњу гасоводног прикључка за вишепородични стамбени објекат број услова: ДВ 02-527-1/2020 године од 27.05.2020. године, издати од стране Јавног предузећа за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.

Издати приликом израде УП за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097, бр. 07/20. мај 2020, Апатин

- Технички услови за пројектовање и укрштање дистрибутивног гасовода са подземним водовима водоводног и канализационог прикључка за вишепородични стамбени објекат број услова: ДВ 02-820-1/2020 године од 01.09.2020. године, издати од стране Јавног предузећа за дистрибуцију природног гаса „Врбас-гас“ из Врбаса.
- Износ стварних трошкова израде услова: 1,800 рсд.

- Технички услови за пројектовање и прикључење вишепородичног стамбеног објекта на водоводну и канализациону мрежу, број услова, број услова: 02-6679 од 01.06.2020. године, издати од стране ЈКП „Комуналац Врбас“ из Врбаса, ул. Саве Ковачевића бр. 87.

Издати приликом израде УП за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097, бр. 07/20, мај 2020, Апатин.

- Саобраћајно-технички услови за укрштање канализационог прикључка са путем у надлежности општине Врбас, у Сарајевској улици, број услова: 351-5-20/2020-IV/06 израђено 07.09.2020. године, издати од стране Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове, Општине Врбас.
- Износ накнаде стварних трошкова израде услова: 0,00 рсд.

Остали услови су саставни део УП урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097, бр. 07/20. мај, 2020/Апатин.

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 952-04-102-13656/2020 од 26.08.2020. године за катастарске парцеле број 5097 и 10882 све у к.о. Врбас-град, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.520,00 рсд**

VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања/ју пре грађења

Постојећи објекти су порушени у површини 112m² стамбени објекат и 19,0 m² помоћни објекат, пројектом рушења бр. 351-90/2020-IV/05 од 07.05.2020 године.

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 и услови издати приликом израде УП урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу два вишепородична стамбена објекта спратности П+1+Пк, на катастарским парцелама бр. 5096 и 5097, бр. 07/20, мај 2020, Апатин.

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 5097 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-22226-LOC-1/2020 од 14.09.2020. 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
 - Одељења за инвестиције, комуналне и грађевинске послове Општине Врбас
 - „Врбас-гас“ Врбас
 - ЈКП „Комуналац“ Врбас
3. Архиви